

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.3 BauNVO
(1) Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
außer Abs.3 Nr.1 bis 5
- (2) Grundflächenzahl GRZ 0,3 § 16 Abs.2 Nr.1, § 17 Abs.1 und § 18 BauNVO
(3) Zahl der Vollgeschosse I § 16 Abs.2 Nr.3, § 20 BauNVO
(4) Höhe der baulichen Anlage Als Bezugspunkt gilt das natürliche Geländeiveau. Höhen über Bezugspunkt: Oberkante Erdgeschossfußboden - max. 0,50 m Firsthöhe - min. 6,00; max. 9,00 m
- 2. BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
(1) offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 23 Abs.3 BauNVO
(2) Oberbauart der Grundstücke im Bebauungsplan sind Baugrenzen vorgegeben.
- 3. NEBENANLAGEN, GARAGEN** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB § 12 Abs.2, Abs.3 BauNVO
Garagen sind auf dem Grundstück herzustellen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Als Dachform sind auch Flachdächer zugelassen.
- 4. BESONDERER NUTZUNGSZWECK** § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB
Als Vorgärten gelten grundsätzlich alle Flächen zwischen Baugrenze und der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen. Diese Vorgärten sind, mit Ausnahme von genehmigten Zu- und Abfahrten, gärtnerisch anzulegen.
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Der Haupterschließungsweg wird mit 6,0 m Breite bemessen. Die Grundstückszufahrten sind 3,5m breit. Straßflächen und Zufahrten u.ä. auf den Grundstücken dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.
- 6. VERSORGUNGSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
Die Leitungsverlegung erfolgt in den Verkehrsflächen.
- 7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Die nicht überbaute Grundstücksfläche abzüglich der Flächen für Zuwege sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Durch mündelartige Oberflächenabfuhrung ist gleichzeitig das von den versiegelten Flächen (Dachfläche) anfallende Regenwasser zu versickern bzw. zu speichern.
- 8. SCHUTZFLÄCHEN, VORKEHRUNGEN** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
An der Grenze des Bebauungsgebietes wird eine mindestens 3,0 m breite Fläche auf den privaten Grundstücken für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. An der Nord- West Ecke des Bebauungsgebietes wird eine öffentliche Fläche als Regenrückhalte- und Grünfläche festgesetzt.
- 9. PFLANZGEBOTE** § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
(1) Die Straßen an den Baugrenzen sind folgendermaßen zu bepflanzen: Standardgerechte Laubbäume und Sträucher, Bäume im Abstand von 5 bis 8 m, Sträucher von 1 bis 3 m. Zu Pflanzen sind einheimische Laubbäume wie Ahorn, Linde, Esche, Eberesche, Buche, Bergahorn, Apfel, Walnuss, Beerenerle, Pfaffenhütchen, Hasel, Hortensie u.ä.
(2) Die Grundstücksflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. (1 Baum = 20 m², 1 Strauch = 5 m²) Mindestens ein Baum ist in der Vorgartenfläche zu pflanzen. Zu Pflanzen sind einheimische Laubbäume bevorzugt Obstbäume.
(3) Die öffentliche Grünfläche am Knieleweg ist mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.
(4) Pflanzungen sind unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten als Frühjahr- oder Herbstpflanzungen auszuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ÜBER DIE GESTALTUNG (gemäß § 90 Abs.1 BauO LSA)

- § 1 GELTUNGSBEREICH**
Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Windmühlenbreite".
- § 2 GEBÄUDEGESTALTUNG**
1. Als Dachformen für Gebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°, Walmdächer mit einer Neigung des Hauptdaches von 45° bis 50° (auf beiden Seiten des Daches gleich ausführen) sowie Krüppelwalmdächer mit einer Neigung des Hauptdaches von 30° bis 40° und der Walme von 50° bis 65° (auf beiden Dachseiten gleich ausführen) zugelassen.
2. Für die Gebäude wird ein maximale Traufhöhe (TH = Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk und Oberkante Dachstuhl) von 4,30m bezogen auf die Geländeöhe zugelassen.
3. Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge (Summe aller auf einer Dachseite) von 2/3 der Dachlänge zulässig, gemessen an der Schnittlinie zwischen Oberfläche hochhaus und Außenfläche der Gaubenvorderseite. Von den Dachseiten müssen Gauben min. 2,50m Abstand einhalten, gemessen wie in Satz 1.
4. Als Material sind Dachziegel und -steine in allen Rottönen, nach RAL zu verwenden.

Ausfertigung
Der B-Plan „Windmühlenbreite“ OT Wulferstedt wird hiermit ausgefertigt.

Am Großen Bruch, 23.04.2014

Stelle
Bürgermeisterin



Erneute Veröffentlichung
Die Genehmigung des B-Planes „Windmühlenbreite“ OT Wulferstedt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 28.04.2014 durch 14 tätigen Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der B-Plan „Windmühlenbreite“ OT Wulferstedt wurde am 17.11.2005 wirksam.

Am Großen Bruch, 25.04.2014

Stelle
Bürgermeisterin



VERFAHRENSVERMERKE

zur vereinfachten Veränderung nach § 13 BauGB

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind über die vereinfachte Veränderung nach § 13 BauGB gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Wulferstedt, den: *Stelle*
Bürgermeisterin

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Wulferstedt hat auf seiner Sitzung am 22.11.2013 die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und auch die während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs.2 BauGB geprüft und gemäß § 1 Abs.6 die öffentlichen und untereinander gegenseitig abgewogen. Das Ergebnis ist den Beteiligten bekannt gemacht worden.

Gemeinde Wulferstedt, den: *Stelle*
Bürgermeisterin

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Wulferstedt hat auf seiner Sitzung am 23.11.2013 die vereinfachte Veränderung nach § 13 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2013 bis 01.12.2013 während der Dienststunden in der Gemeinde Wulferstedt und in der VG Sitz Horstleben gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

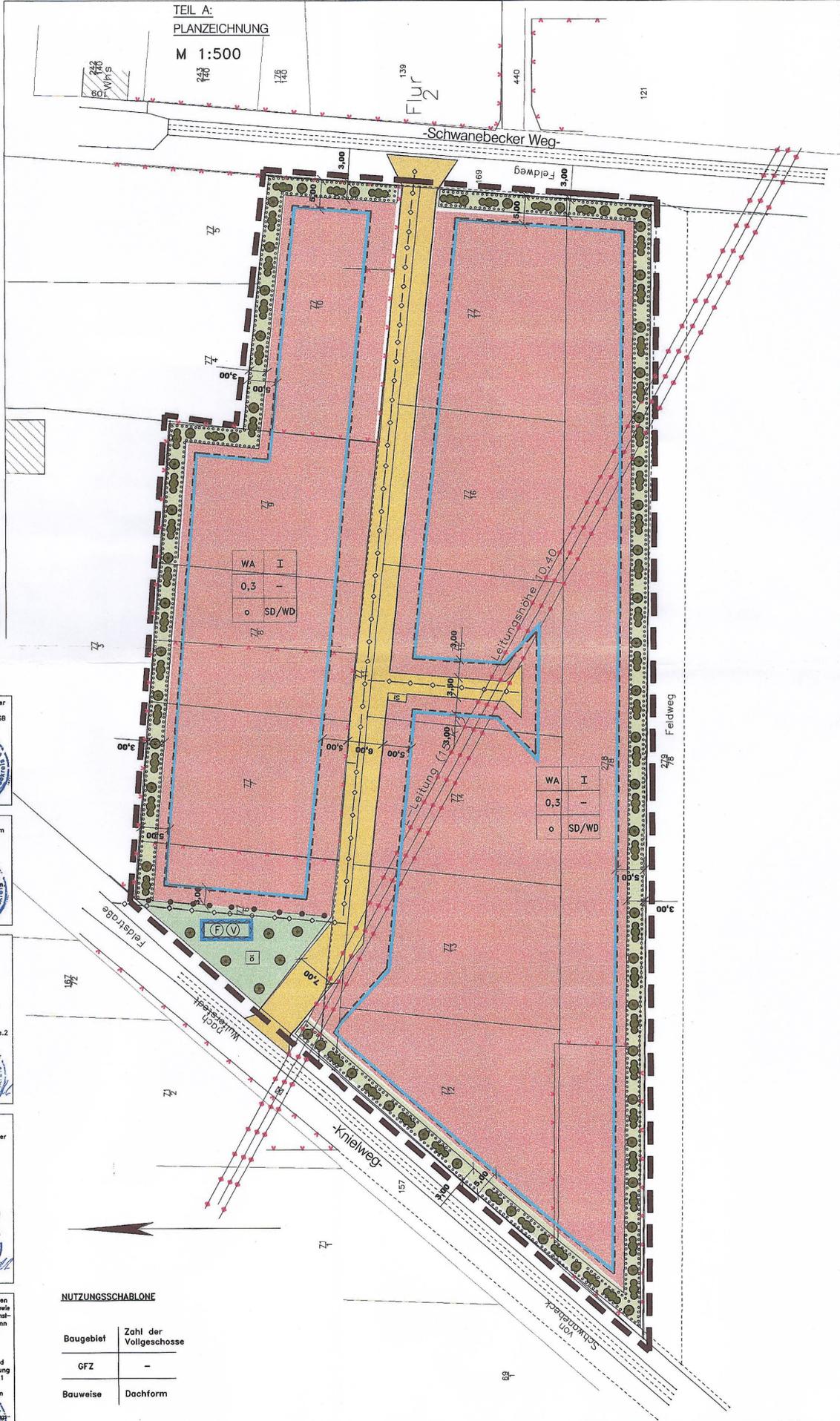
Gemeinde Wulferstedt, den: *Stelle*
Bürgermeisterin

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Wulferstedt hat die vereinfachte Veränderung nach § 13 BauGB gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen auf seiner Sitzung am 23.11.2013 gemäß § 10 Abs.1 in Verbindung mit § 233 Abs.1 Satz 1 und 2 BauGB, in der Neufassung vom 27.08.97 (BOBlS.2141) in der zuletzt geänderten Fassung und § 6 Abs.1 Gemeindeordnung LSA vom 05.10.83 (GVBlS.558) in der zuletzt geänderten Fassung, als Satzung beschlossen. Die Begründung zur vereinfachten Veränderung nach § 13 BauGB wurde mit dem Beschluss bekannt gemacht.

Gemeinde Wulferstedt, den: *Stelle*
Bürgermeisterin

5. Die Erteilung der Genehmigung zur vereinfachten Veränderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 BauGB in Wulferstedt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und 2 in Verbindung mit § 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Zeitpunkt von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs.1 Satz 1, Nr.3 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Wulferstedt, den: *Stelle*
Bürgermeisterin



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GFZ	-
Bauweise	Dachform

PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

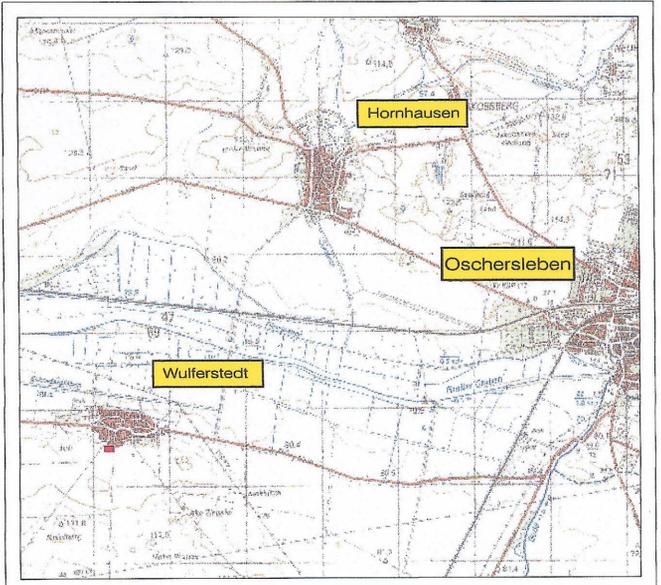
- gemäß § 2 Abs.4 u. 5 der PlanZV 90 -

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet § 4 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
GRZ 0,3 GRUNDFLÄCHENZahl § 16 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
- 3. BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o OFFENE BAUWEISE § 22 Abs.2 BauNVO
- - - - - BAUGRENZE § 23 Abs.3 BauNVO
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- - - - - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN; ÖFFENTLICHE
- - - - - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- 5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN, VERSORGUNGSANLAGEN** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
o - - - - - UNTERIRDISCH
- 6. WASSERRÜCKHALTUNG** § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
- - - - - FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- - - - - FLÄCHE ZUR VERSICKERUNG UND FEUERLÖSCHWEICH
- 7. NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs.1 Nr.15, 25a BauGB
- - - - - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- - - - - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- - - - - ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN
- - - - - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- - - - - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
SI STELLFLÄCHEN FÜR ABFALLBESITZUNG § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
- - - - - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 23 Abs.3 BauNVO
- - - - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9 Abs.6 BauGB
- 9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- - - - - MASSZAHLEN FLURSTÜCKS-NUMMERN
- - - - - FLURSTÜCKSGRENZE

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Gemeinde Wulferstedt
Entwurf zum Bebauungsplan
"Windmühlenbreite"

Stand Mai 2003



Ausschnitt aus der topographischen Karte M 1:50.000

Ingenieurbüro
Greisiger und
Thiel GmbH
Elbeauer Straße 17, 39126 MAGDEBURG
Telefon 0391/50897-17/22 Fax 5089721