

Bebauungsplan Nr. 1/96 der Gemeinde Drohndorf
für das Gebiet "An der Kreisstraße"
Flur 1 M 1 : 500

Satzung der Gemeinde Drohndorf (Vwg Schackenthal)
Wohngebiet "An der Kreisstraße" in Drohndorf, Landkreis Ascherleben - Staßfurt

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) sowie nach § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Absatz 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Drohndorf vom 03.07.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörden folgende Satzung über den vorzeitigen

Bebauungsplan Nr. 1/96 für das Gebiet "An der Kreisstraße" in Drohndorf, Landkreis Ascherleben /Staßfurt mit baugestalterischer Festlegung erlassen.

Teil A
Lageplan
Gemarkung : Drohndorf
Flur : 1
M 1 : 500



- Planzeichen**
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
Einfamilienhaus
GRZ- Grundflächenzahl
GFZ- Geschöflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
TH max. Traufhöhe
FH max. Firsthöhe
GEBÄUDEHÖHE
Die Gebäudehöhe wird gemessen fälschseitig in der Mitte des Gebäudes in OK der natürlichen oder der von der Bauaufsicht festgelegten mittleren Höhe der Geländeoberfläche bei der:
- Traufhöhe : bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche
- Firsthöhe : bis OK First des höchsten Gebäudeteiles
ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
Baulinie
überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
HAUPTVERSÖRGUNGS- UND ENTÖRGUNGSLEITUNGEN
Stromversorgung-Straßenbeleuchtung-Telekom/Trinkwasser
Regenwasser/Schmutzwasser
neu zu pflanzende Bäume
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHER ÜBERNAHME
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
504/1 Flurstücksbezeichnung

Teil B
Textliche Festsetzung
I. Planungsrechtliche Festsetzung § 9 (1) BauGB

Verkehrerschließung

Zur Verkehrerschließung dient die vorhandene Kreisstraße.

Pflanzgebot

Je 100 m² versiegelte Fläche sind 2 heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) oder 2 mittel- bzw. hochstämmige Obstbäume und 10 hohe heimische Laubsträucher durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Freiflächen sollten möglichst durch Neuaussaat zur Kräuterwiese oder als Sukzessionsfläche entwickelt werden. Zierrasenflächen sind einzuschränken.

Pflanzbindung

Alle Anpflanzungen von Bäumen und 60% der Strauchpflanzungen sind mit heimischen Arten laut Pflanzliste vorzunehmen, da nur diese eine umfassende Funktion für den Naturhaushalt beinhalten und dem dörflichen Bezugsraum zugeordnet werden können.

Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

Bäume

Gehölze I. Ordnung

Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Tilia cordata

Bergahorn
Stieleiche
Winter-Linde

Gehölze II. Ordnung

Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Pinus sylvestris
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Wald-Kiefer
Vogelkirsche
Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Craefagus monogyna
Lonicera xylosteum
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rosa canina
(weitere Rosen-Wildformen, aber nicht Kartoffelrose - rosa rugosa)
Rubus spec.
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Roter Hartriegel
Hasel
Eingriffiger Weißdorn
Heckenkirsche
Pfaffenhütchen
Schlehndorn
Hundsrose
Kartoffelrose - rosa rugosa)
Brombeere, Himbeere
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Parthenocissus quinquefolia
Vitis vinifera

Walrebe
Gemeiner Efeu
Hopfen
Selbstkletternder Wein
Echter Wein

Obstgehölze als Hochstamm

Äpfel

Roter von Boskopp
Danziger Kantapfel
Roter von Berlepsch
Bretbacher
Sternreiffen
Goldparmäne
Kaiser-Wilhelm
Ontario

Gravensteiner
Jacob Lebel
Bohnapfel
Gewürzluiken
Gloster
Klarapfel
Blenheimer

Birnen

Gute Graue
Gute Luise
Pastorenbirne

Alexander Lukas
Grüne Jagdbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Mirabelle

Stellplätze, Einfahrten und Wege

Stellplätze, Einfahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (wasserdurchlässige Decke, Schotter, Okopflaster mit mind. 20 mm Fuge) zu befestigen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen richtet sich nach dem Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und der Änderung des Ingenieurgesetzes und des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA S. 723) und der Anordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen vom 10. September 1990 (Gbl. I S. 1611) in der jeweils gültigen Fassung. Die Garagen können frei stehend bzw. im Keller des Wohnhauses vorgesehen werden.
Böschungen zur Straße sowie im Zufahrtbereich sind ausreichend zu befestigen und mit Sträuchern und Niedrigkulturen zu bepflanzen.

Lärmschutz

Die Festsetzung zum Schallimmissionschutz erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 des BauGB.
Die Textfestsetzungen beziehen sich auf die schalltechnischen Untersuchungen der Deutschen Bahn AG.
Bei der Grundrissgestaltung des Wohngebäudes ist auf die Belange des Schallimmissionschutzes Rücksicht zu nehmen.
Es werden für die Planung empfohlen, ausreichend dimensionierte Schallschutzfenster mit integrierter Belüftung für die Schlafräume vorzusehen.
Werden schutzbedürftige Räume entlang der Kreisstraße vorgesehen, muß das erforderliche Schalldämm-Maß von Außenbauteilen mind. 40 dB (A) betragen.

II. Baugestalterische Festsetzung § 87 BauO LSA

Dächer

Dachform

Es wird aufgrund der nahbarlichen Bebauung das Satteldach als Dachform vorgegeben. Ein Drempel von 0,8 m ist möglich.

Dachgestaltung

Die Dachneigung soll nicht niedriger als 38° sein.
Als Dachfenster können Flächenfenster und Gauben vorgesehen werden, da beides ortstypisch ist.

Dacheindeckung

Es soll eine Ziegeleindeckung in roten Ton- oder Betonziegeln erfolgen.

Kellergeschoß

Das Kellergeschoß kann aufgrund der starken Hanglage in der Straßenansicht voll sichtbar sein, wird aber mit einer Raumhöhe von 2,25 m und des Einbaus in den Hang kein Vollgeschoß.

Grundstückszufahrten

Die Zufahrtsbreite von 4 m darf nicht überschritten werden. Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße. Es ist darauf zu achten, daß Garagen, Carports und Stellplätze so angeordnet werden, daß das Fahrzeug vor dem Befahren oder nach dem Verlassen des Grundstückes nicht auf der Fahrbahn oder dem Gehweg halten muß.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Die privaten strukturreichen Hausgärten werden dem Baufeld als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.
Die Anlage des privaten strukturreichen Hausgartens muß im zweiten Jahr nach Vollendung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.

Planungsunterlage

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Staufurt, -1. Okt. 1997
In Vertretung

Vermessungsamt
Oberamt

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 03.07.1996 als Entwurf des Bebauungsplanes.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

Drohndorf, 06.07.1996

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 07.08.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung bewilligt und die Auslegung beschlossen.

Drohndorf, 12.08.1996

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 05.09.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

Drohndorf, 09.09.1996

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (03.07.1996) in der Zeit vom 19.08.1996 bis zum 20.09.1996 öffentlich ausgeteilt.

Drohndorf, 25.09.1996

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.11.1996 geprüft.
Das Ergebnis wurde bei der Auslegung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Drohndorf, 04.12.1996

Bürgermeister

Aufgrund zeichnerischer-textlicher Änderungen nach der Aufstellung wurde der Bebauungsplan neu bearbeitet.

Der Gemeinderat hat die nach dem 27.11.96 vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.06.97 geprüft.
Das Ergebnis wird den Trägern öffentlicher Belang mitgeteilt.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.07.97 als Satzung beschlossen und die Begründung bewilligt.

Drohndorf, 24.07.1997

Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 1997, AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom 1997 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 1997, AZ: bestätigt.

Drohndorf,

Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Drohndorf,

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt kann Auskunft erteilt werden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 1997 in Kraft getreten.

Drohndorf,

Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN 1:10000



INGENIEURBÜRO GIESEHANN + RUDLOFF HOCHBAUPLANUNG UND STATIK ING.-KAMMER, MITGLIEDS-NR.: 1000		AM BAHNHOF, 06338 MANSFELD Tel. 034782/21195	
VORHAENDEN: BEBAUUNGSPLAN		MAßSTAB: 1:500	
PLANART: GENEHMIGUNG - PLANUNG		BL-NR.: 1	
BAUHERR: Gemeinde Drohndorf Str. des DSP 73 06543 Wippra		DATUM: 20.09.97	
BEARBEITER: Arnold	ARCHITEKT: Ludwig	PLANER: Ludwig	PROJEKT-NR.: 97/72