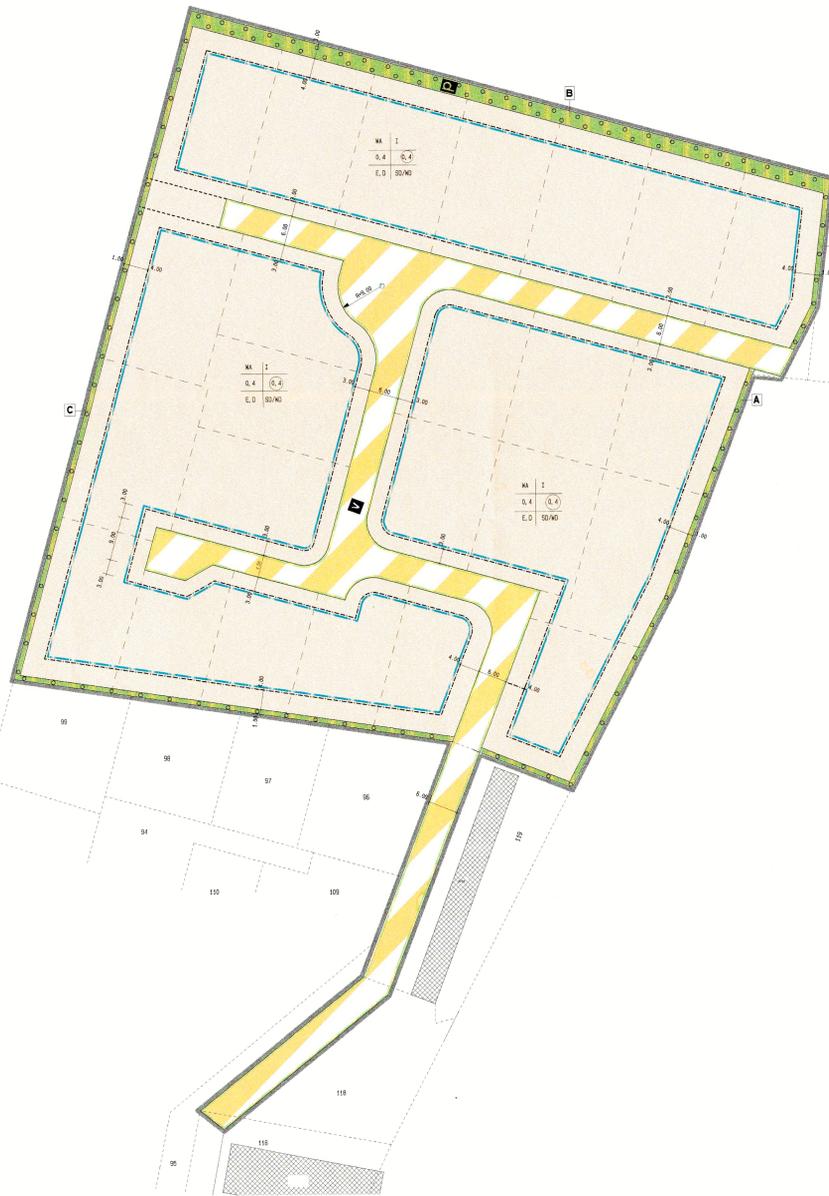


TEIL - A

PLANZEICHNUNG - MIT ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHENERKLÄRUNG

M 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA Nr. 6 vom 15.02.2001, S. 50 ff) zuletzt geändert am 19.07.2004 (GVBl. LSA S. 408) in der zur Zeit geltenden Fassung.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

E,D Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

verkehrsberühigter Bereich

5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Flächensignatur

private Grünfläche

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

bestimmten Bereichen zugeordnete Grünflächen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 (BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SD Satteldach/Kröppelwalm

WD Walddach

NUTZUNGSCHABLONE

Art der Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Bauweise Dachform

TEIL - B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (MA) ausgewiesen. Im Wohngebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Maßgebend sind die Werte der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Nutzungswerte sind Höchstwerte.

2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Um den örtlichen Siedlungscharakter zu wahren, wird für die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesene Baufläche grundsätzlich eine offene Bauweise gewählt. Alle Gebäude sind eingeschossig mit oder ohne ausgebauten Dachgeschoss, auszuführen. Die Höhe des Firstes, bezogen auf die Straßenhöhe, wird auf max. 9,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie (Bord) liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände von dem Gelände liegende Teil der Gebäudeseite über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeseite ab, so ist die natürliche Steigung oder das natürliche Gefälle zu verändern. (Sockel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeseite, die sich unterhalb der Unterkante Kellerdecke befindet).

3. Regenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort zurückzuhalten und flächenförmig zu versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

4. Sichtdreieck, Straßen

(1) Die Zuführungs- und Wohngebietsstraßen werden nach Planzeichnerverordnung Pkt. 6.1 als allgemeine Straßenverkehrsflächen festgesetzt und nach Pkt. 6.3 Planzeichnerverordnung zur öffentlichen Straße bestimmt. (2) Die Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich von Straßen sind von Bewuchs, baulichen Anlagen sowie anderen Sichtnennissen, über 0,80 m Höhe über Straßenkante, freizuhalten.

5. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Für die Begrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind die Regelungen des Grünordnungsplanes bindend (Pflanzschema). (2) In Bereich "B" des Baugbietes ist ein Grünstreifen, bestehend aus einem zweischichtigen Aufbau, Baum- und Strauchschicht 3 m anzulegen (Hecke 1). (3) In den Bereichen -A- und -C- des Baugbietes ist eine 1,00 m breite Hecke anzulegen. Die Höhe der Hecke (Hecke 2) darf 1,50 m nicht überschreiten. (4) Die Anpflanzungen sollten nicht zu regelmäßig und reinig erfolgen, sondern kleine Unerregbarigkeiten in der Linienführung aufweisen. Der Abstand innerhalb der Pflanzreihen soll folgender sein:

- Sträuchern ca. 0,80 m bis 1,00 m
- Laubbäume ca. 10,00 m
- Nadelbäume ca. 8,00 m

Pflanzenliste

Hinweise

Artenliste und Pflanzanweisung für Gehölzpflanzungen - Pflanzung zwischen Oktober und Mitte April bei schnee- und frostfreier Witter - Verwendung autochthonen Pflanzgutes - Auflockerung des Bodens vor Anpflanzung

Gehölzartenliste für Privatgärten (Hinweis)

Bäume I. Ordnung - werden bei optimalen Wuchsbedingungen größer als 20,00 m

Table with 2 columns: Name, Latin name. Includes Stieleiche, Winterlinde, Bergahorn, etc.

Bäume II. Ordnung - werden bei optimalen Wuchsbedingungen kaum größer als 20,00 m

Table with 2 columns: Name, Latin name. Includes Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, etc.

Größtstrücker - Hecke 1 - werden bei optimalen Wuchsbedingungen in jedem Fall größer als 3,00 m auch bis 7,00 m

Table with 2 columns: Name, Latin name. Includes Gewöhnliche Haselnuß, Zweigriffeliger Weißdorn, etc.

Mittelgröße und kleine Sträucher - Hecke 2 - werden bei optimalen Wuchsbedingungen kaum größer als 3,00 m

Table with 2 columns: Name, Latin name. Includes Weinrose, Hundrose, rote Heckenkirsche, etc.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGSBAUVERORDNUNGEN

1. Anforderungen an die Gestaltung und Abmessung der Hauptkörper von Haupt- und Nebengebäuden

(1) Die Oberkante des Sockels darf maximal 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie (Bord) liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände von dem Gelände liegende Teil der Gebäudeseite über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeseite ab, so ist die natürliche Steigung oder das natürliche Gefälle zu verändern. (Sockel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeseite, die sich unterhalb des EG-Fußbodens befindet).

2. Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

(1) Es sind Satteldächer (einschl. Kröppelwalm-dächer) und Walddächer mit einer Dachneigung von 26° - 49° zugelassen. (2) Für Carports und Garagen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 3° zulässig oder Satteldächer mit gleicher Neigung zum Hauptgebäude. (3) Die Dachneigung der Erker sind der des Hauptdaches anzupassen. (4) Kniestocke (Drempel) sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m, gemessen zwischen EG Fußboden des Dachgeschosses und der Schnittlinie Außenwand / Dachhaut zulässig, jedoch darf bei dieser Kniestockhöhe kein Vollgeschoss entstehen.

3. Anforderungen an die Gestaltung der Dacheindeckung

(1) Für die Deckung der Dächer nach 2(1) und 2(2) sind Dachsteine aus Beton und Ton zulässig.

4. Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedung

(1) Einfriedungen der Grundstücke sind zulässig als - lebende Hecken aus einheimischen Laubbäumen - Holzläden, senkrechte Lattung von höchstens 6 cm Breite und einem Abstand der Latten von mind. 3 cm (2) Die Höhen von 1,00 m straßenseitig darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie (Bord) liegenden Punktes. Für die äußere Abgrenzung zwischen den Grundstücken und zur Feilofen ist eine Höhe von 1,50 m zulässig. (3) Bei Einfriedungen der Grundstücke mit lebenden Hecken sind auch Tore und Türen aus Holz oder Metall zulässig.

5. Werbeanlagen

(1) Zulässige Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. (2) Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie in Wechsel oder in Stufen schaltbare, d.h. bewegliche Anlagen, sind unzulässig. (3) Ordnungswidrigkeit nach Gemeindericht

Ordnungswidrigkeit handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau-maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Festsetzungen des Textteils - B entsprechen. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen - Anhalt (GO LSA) ge-andnet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Neu Königsau am 11.03.2003.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung ist durch Aushang vom 09.07.2003 - 24.07.2003 erfolgt.

Neu Königsau, 13.02.2005

Der Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 05.07.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und die Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Neu Königsau, 13.05.2005

Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neu Königsau, 13.05.2005

Der Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 29.11.2004 auf Grund von grundlegenden Veränderungen von Grundstücksangehörigen die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes ist durch Aushang vom 09.02.2005 - 17.03.2005 erfolgt.

Neu Königsau, 13.05.2005

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.02.2005 - 16.03.2005 in der Verwaltungsgemeinschaft Seeland, in 06469 Nachterstedt, Lindenstr. 1, Bauamt Zimmer 25 während der Dienstzeiten:

Montag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Dienstag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Donnerstag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Freitag 9.00 Uhr bis 11.30 Uhr

nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der genannten Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neu Königsau, 13.05.2005

Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.02.2005 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme wiederholt aufgefordert worden.

Neu Königsau, 13.05.2005

Der Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung am 09.06.2005 geprüft und gemäß § (6) BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Neu Königsau, 13.05.2005

Der Bürgermeister

8. Der Gemeinderat hat die ergänzenden Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.07.2005 geprüft und beschlossen (Ergänzungsbefehl).

Neu Königsau, 13.09.2005

Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 25.07.2005 vom Gemeinderat der Gemeinde Neu Königsau gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 25.07.2005 gebilligt.

Neu Königsau, 13.09.2005

Der Bürgermeister

10. Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation S - A foration Sachsen - Anhalt

Gemeinder: Neu Königsau

Gemarkung: Neu Königsau

Flur: 8

Kobstich: 1-1000

Stand der Planungunterlage (Monat / Jahr):

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt

am:

Anteilszeichen:

Die verwendete Planunterlage 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 die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Antliche Vermessungsstelle:

Ort / Datum:

Unterschrift / Siegel:

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde nach Genehmigung des FNP am

durch den Gemeinderat (Bgm) erteilt.

Datum:

Unterschrift:

12. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neu Königsau:

Der Bürgermeister

SATZUNG

Über den Bebauungsplan Nr. 02 des Wohngebietes Neu Königsau mit baugestalterischen Festsetzungen gen. § 9 BauO LSA. Auf Grund des § 10 des BauGB in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGB 1. Teil) Nr. 61) gültig ab dem 1. Januar 1998 sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 90 Abs. 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2001 Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates vom 25.07.2005 und ortsüblicher Bekanntmachung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 90 Abs. 4 und der BauO LSA erlassen.

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 Abs. 3 Satz 1 u. Abs. 4 BauO LSA sowie § 9 Abs. 4 BauGB

PLANUNG: DIPL.-ING. H.-J. KRAUBE - BERATENDER INGENIEUR - HOCH- UND TIEFBAUPLANUNG WINDMÜLLERSTRASSE 2 39418 STABFURT

ERSTELLT: STASSFURT, 24.06.2004

GEÄNDERT: STASSFURT, 10.02.2005

MASSSTAB: 1 : 500

GEMEINDE NEU KÖNIGSAUE

- BEBAUUNGSPLAN NR. 02 -

WOHNBEBAUUNG NEU KÖNIGSAUE

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 Abs. 3 Satz 1 u. Abs. 4 BauO LSA sowie § 9 Abs. 4 BauGB

PLANUNG: DIPL.-ING. H.-J. KRAUBE - BERATENDER INGENIEUR - HOCH- UND TIEFBAUPLANUNG WINDMÜLLERSTRASSE 2 39418 STABFURT

ERSTELLT: STASSFURT, 24.06.2004

GEÄNDERT: STASSFURT, 10.02.2005

MASSSTAB: 1 : 500