

SATZUNG DER GEMEINDE WESTDORF

Wohngebiet "Am Landgraben" in Westdorf, Landkreis Aschersleben

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs 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 Westdorf vom 30.11.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen **Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet "Am Landgraben" in Westdorf, Landkreis Aschersleben mit baugestalterischen Festsetzungen**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.06.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.07.94 bis zum 01.08.94 erfolgt.
- Westdorf, den 9.12.94 Der Bürgermeister *Helm Kauf*
- Die für Raumordnung und Landschaftsplanung gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligten Stellen sind gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Westdorf, den 9.12.94 Der Bürgermeister *Helm Kauf*
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.05.-20.07.94 durchgeführt worden.
- Westdorf, den 9.12.94 Der Bürgermeister *Helm Kauf*
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.07.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Westdorf, den 9.12.94 Der Bürgermeister *Helm Kauf*
- Die Gemeindevertretung hat am 20.06.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Westdorf, den 9.12.94 Der Bürgermeister *Helm Kauf*
- Die Entwürfe des Bebauungsplans sowie die Begründung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.07.94 bis zum 13.07.94 während folgender Zeiten Mo, Mi, Fr 7:00-10:00, Sa 10:00-12:00, So 14:00-17:00 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 21.06.94 bis zum 14.07.94 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Westdorf, den 9.12.94 Der Bürgermeister *Helm Kauf*
- Der katastermäßige Bestand vom 23.02.95 wurde die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als neu festgelegt.
- Aschersleben, den 23.02.95 Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.11.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Westdorf, den 9.12.94 Der Bürgermeister *Helm Kauf*
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.11.94 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.11.94 gebilligt.
- Westdorf, den 9.12.94 Der Bürgermeister *Helm Kauf*
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.02.95 im Auftrage *M. P. K.* mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.11.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.02.95 bestätigt.
- Westdorf, den 9.12.94 Der Bürgermeister *Helm Kauf*
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Westdorf, den 9.12.94 Der Bürgermeister *Helm Kauf*

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 22.07.94 bis zum 13.07.94 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertiefung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln 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 20.11.94 in Kraft getreten.

Kartengrundlage:
 Gemeinde: Westdorf
 Gemarkung: Westdorf
 Flur: 3
 Maßstab: 1 : 2 500
 Stand der Planunterlage: 12/94
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt vom Katasteramt Aschersleben: A 2-373-94 v. 13.12.94

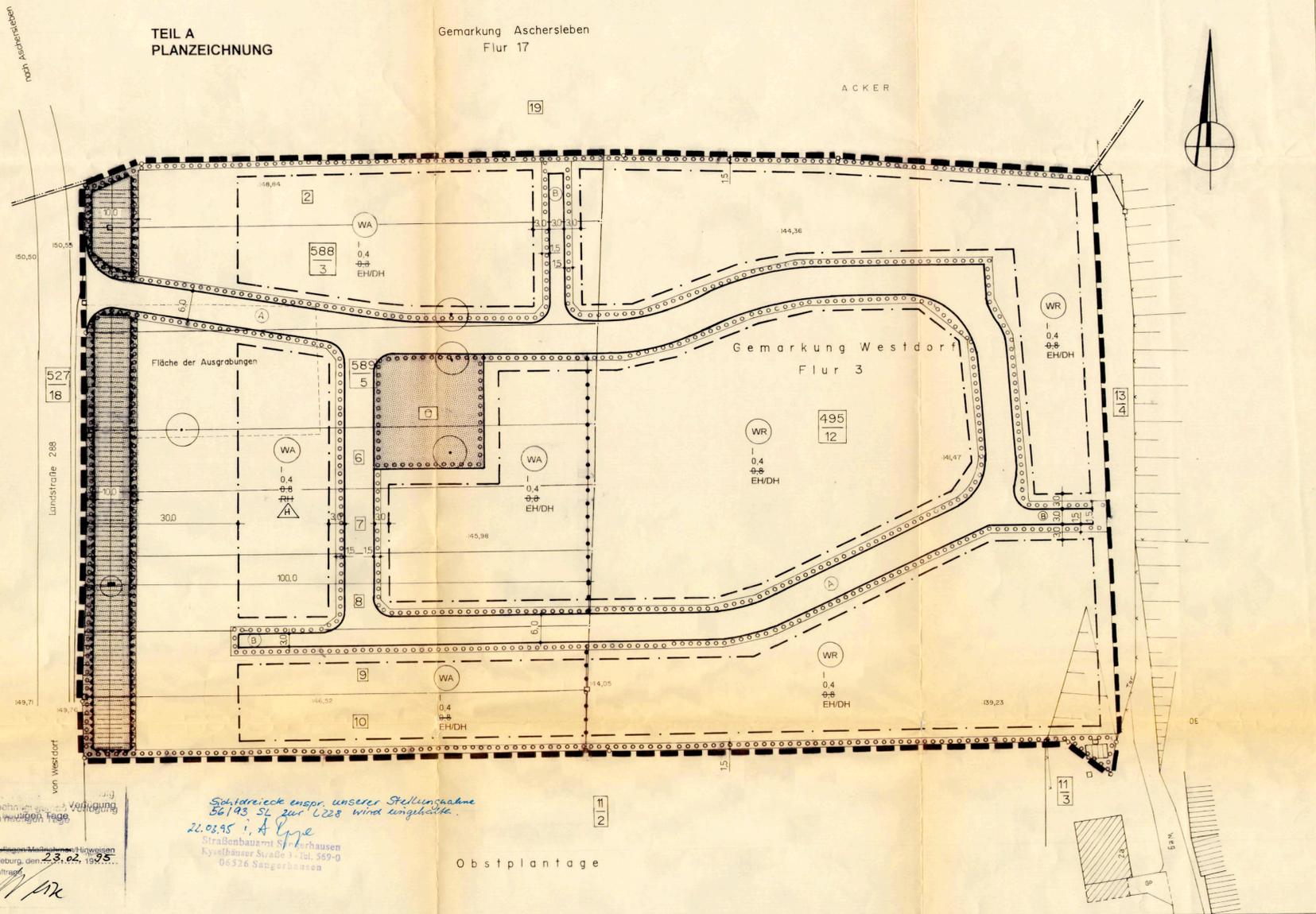
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden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

Dipl.-Ing. H.-D. Förste
 Öffentlich bestellter Verm.-Ing.



TEIL A PLANZEICHNUNG

Gemarkung Aschersleben
 Flur 17

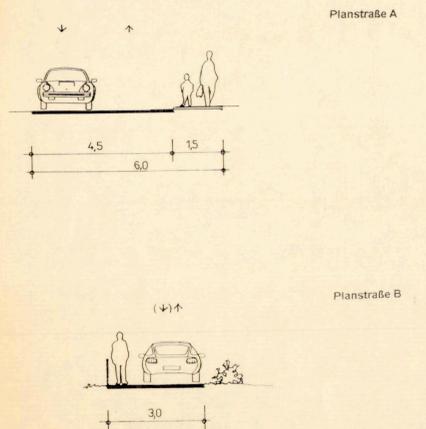


Schuldrücke entspr. unserer Stellungnahme 56/193 SL zur 0228 wird angefertigt.
 22.02.95 i. A. E. G.
 Straßenbauamt Sangerhausen
 Ryschhäuser Straße 7, Tel. 369-0
 06526 Sangerhausen

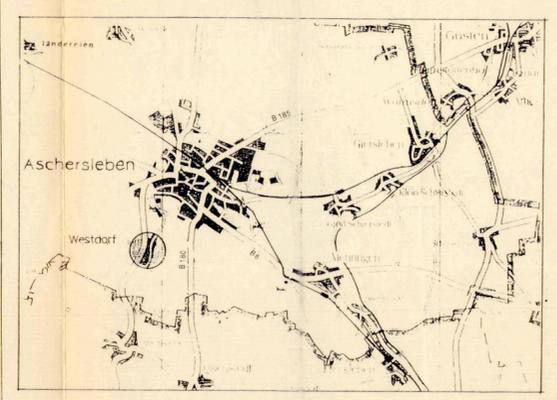
PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung			
WA	Allgemeines Wohngebiet		öffentliche Grünflächen
WR	Reines Wohngebiet		Erhaltung vorhandener Bäume
			Spielplatz
Maß der baulichen Nutzung			
I+DG	Geschoßzahl		Flächen für Aufschüttungen
0,4	Grundflächenzahl		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
0,8	Geschoßflächenzahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
EH	Einfamilienhaus		
DH	Doppelhaus		
RH	Reihenhaus		
HG	Hausgruppen		
Verkehrsflächen			
	öffentliche Straßenverkehrsflächen		
Grünflächen			
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		

REGELQUERSCHNITTE



LAGE IM RAUM



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- Verkehrerschließung**
 Zur Verkehrerschließung des Baugebietes wird ein öffentlicher Straßenraum von insgesamt 6,0 m nutzbar sein. Dieser gliedert sich in eine 4,5 m breite Fahrbahn und einen 1,5 m breiten Fußweg (siehe Regelquerschnitt).
- Pflanzgebot**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Begrünung durch Anpflanzung mit Laub- und Nadelgehölzen vorzunehmen. Der Anteil einheimischer Laubgehölze wird auf mindestens 80 % aller Gehölzpflanzungen festgesetzt.
 - In den Privatgrundstücken werden je Hauptbaukörper und 100 m² versiegelter Fläche mindestens 1 einheimischer Laubbaum gepflanzt. Ebenfalls je 100 m² versiegelter Fläche sind mindestens 5 einheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Je 150 m² versiegelter Straßenfläche (inclusive Stellplätze) ist ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Am Westrand des Geltungsbereichs ist eine 10 m breite Pflanzung als Mischpflanzung aus mehrreihiger Hecke und Hochstämmen als öffentliche Grünfläche vorzunehmen. Eine weitere öffentliche Grünfläche ist im Zentrum des Geltungsbereichs als Spielfläche herzustellen. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen erfolgt mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern.
 - Aus den bestehenden Pflanzungen sind gemäß Bestandsplan folgende Hochstämme in die Grünordnung zu integrieren: Malus (1 Stamm), Syringa (1 Stamm), Pyrus 3 Stämme).
 - Folgende Arten werden als Vorzugspflanzungen (Hochstämme mit Mindeststammumfang von 12 - 14cm) für die unter Pkt. 1 - 4 genannten Flächen gefordert:
 - Malus sylvestris - Holzapfel, Wildapfel
 - Pyrus communis - Holzbirne, Wildbirne
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sorbus domestica - Speierling
 - Sorbus torminalis - Mehlbeere
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Quercus robur - Steieleiche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Folgende Arten werden als Vorzugspflanzungen (Sträucher und Hecken mit Mindesthöhe bei Pflanzung 60 cm) für die unter Pkt. 1 - 4 genannten Flächen vorgesehen:
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Crataegus laevigatus - Roldorn
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Prunus mahaleb - Steinweissel
 - Rosa canina - Hundrose
 - Cornus sanguinea - Hartweigel
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Die Grenzen der Parzellen im nördlichen Bereich, die gleichzeitig Grenzen des Geltungsbereichs darstellen, sind durch die Grundstückseigentümer als einreihige Heckenbepflanzung mit mindestens 1,5 m Breite auszubilden. Zur Verwendung kommen die unter Pkt. 6 genannten Arten.
 - Garagen und Carports sind durch die Grundstückseigentümer zu begrünen, wobei je lfd. m Garagenwand bzw. je Stütze am Carport 1 Stck. selbstklimmende Pflanzung festgesetzt wird. Folgende Arten werden vorgegeben:
 - Clematis vitalba - Waldrebe
 - Lonicera periclymenum - Deutsches Geißblatt
 - Polygnum auberti - Schlingenkönigreich
 - Die Dächer der Garagen und Carports, die keiner vertikalen Begrünung zugänglich sind (s. Pkt. 9), sind durch Begrünung (Mattebildung) zu gestalten, wobei eine der S75 JULIWA Heidelberg entsprechende Mischung zu verwenden ist.
 - Die Zufahrten zu den Garagen, soweit sie nicht gleichzeitig Zugänge zu den Hauptbaukörpern darstellen, sind durch Rasengitter wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende Saatgutzusammensetzung wird zur Begrünung vorgegeben:
 - 30 % Festuca arundinacea APACHE
 - 10 % Lolium perenne MAJESTIC
 - 10 % Lolium perenne SURPRISE
 - 30 % Lolium perenne LISUNA
 - 10 % Poa pratensis CYNTHIA
 - 10 % Poa pratensis SYSPORT
 - Die Verwendung von Nadelgehölzhecken mit mehr als 2 m Höhe als Grundstücksbegrenzung ist ausgeschlossen. Für die Verwendung von Laubgehölzen zur Grundstücksbegrenzung werden folgende Arten (Einzelpflanzung oder gemischte Hecke) vorgegeben:
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Berberis in Arten und Sorten - Berberitze
 - Lonicera in Arten und Sorten - Geißblatt
 - Deutzia in Arten und Sorten - Deutzie oder Sternchenstrauch
 - Spiraea in Arten und Sorten - Spierstrauch
 - Symphoricarpos in Arten und Sorten - Schneebere
 - Syringa in Arten und Sorten - Flieder
 - Phadelphus in Arten und Sorten - Falscher Jasmin

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 87 BauO LSA

Dächer
 Dachneigung mindestens 30°

Helm Kauf
 URSCHRIFT

GEMEINDEVERWALTUNG WESTDORF

**BEBAUUNGSPLAN NR. 01
 WOHNGEBIET "AM LANDGRABEN"**

in Westdorf, Landkreis Aschersleben

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andrea Kautz
 Arch. für Stadtplanung

Datum: OCT. 1994
 Maßstab: 1 : 500