Bebauungsplan Nr. 1/95 der Gemeinde Mehringen, für das Gebiet "Kulecken über der Chaussee"

Flur: 3

M.: 1/1.000

SATZUNG DER GEMEINDE MEHRINGEN

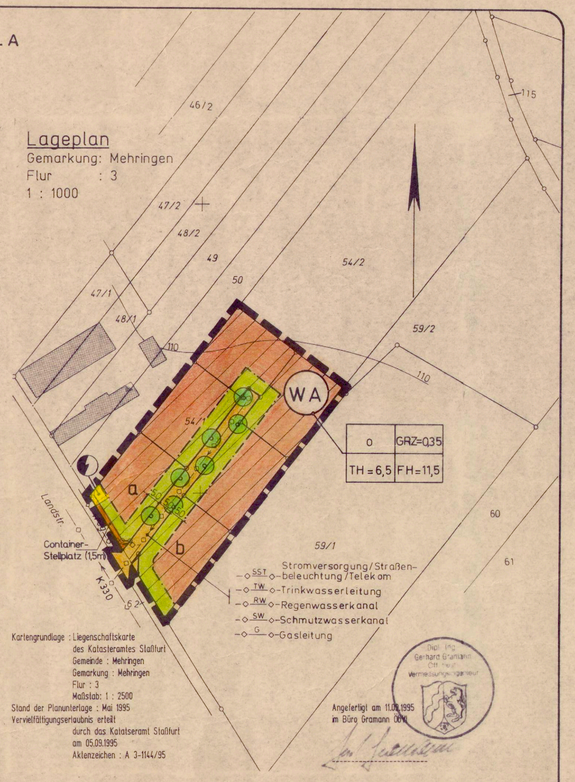
Wohngebiet "Kulecken über der Chaussee" in Mehringen, Landkreis Aschersleben-Staßfurt

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 Mehringen vom 1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen

Bebauungsplan Nr. 1/95 für das Gebiet "Kulecken über der Chaussee" in Mehringen, Landkreis Aschersleben-Staßfurt

mit baugestalterischen Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL A



Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Zur Verkehrserschließung des Baugebietes dient die geplante Wohnstraße mit Anschluß an die Kreisstraße (K330).

PFLANZGEBOT

Begrünung der Grundstücksflächen

Mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, davon sollen mind. 30% Gehölzpflanzungen sein. Jeder 4. Baum ist zur inneren Durchgrünung als großkroniger Laubbaum (sogenannter Hausbaum) oder Obsthochstamm zu pflanzen.

Der Pflanzabstand hochstämmiger/großkroniger Gehölze sollte 10,0 m nicht unterschreiten, für Sträucher wird 0,7-1,0 m Pflanzabstand empfohlen.

Die Anpflanzung und Pflege der Bäume erfolgt durch die Grundstückseigentümer.

Die privaten Hausgärten sollen strukturreich angelegt werden. Dazu sollen aus der nachfolgenden Aufstellung mind. 3 Elemente ausgewählt werden:

-Laubgehölzpflanzung: pro angefangene 100 m² unbebaute Fläche 1 Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann; Auswahl lt. nachsteh. Artenliste
-Freiwachsende Hecke: mind. 30 m² Hecke aus einheimischen Sträuchern (zweireihig, 3 m breit), wahlweise Strauchgruppen; Auswahl lt. nachsteh. Artenliste
-Extensivrasen ("Blumenrasen!"): mind. 100 m² Rasenfläche, die höchstens 3-schürig gemäht werden darf, ohne Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln
-Trockenmauer: Bruch- oder Lesesteinmauer aus ortstypischem Gestein von mind. 5 m² Ansichtsfläche
-Teichanlage: mind. 12 m², ohne Fischbesatz
-Fassadenbegrünung: an der Garage bzw. den Carportpfosten und mind. einer Seite des Wohnhauses
-Staudenbeete: mehrere auf einer Fläche von insgesamt mind. 40 m²

Zierrasen-/Sportrasenmischungen sind nicht zulässig.

Artenliste

Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Bäume:

Gehölze I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur		

Gehölze II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre	Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus	Waldkiefer	Pinus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium	Eberesche	Sorbus aucupa.

Obstbäume:

Äpfel:

Roter von Boskoop	Gewürzloiken (Renette)
Gravensteiner	Sternrenette
Danziger Kantapfel	Gloster
Jakob Lebel	Gold-Parmäne
Roter v. Berlepsch	Kaiser-Wilhelm
Bohnapfel	Blenheimer
Brettacher	Ontario
Klarapfel	

Birnen:

Gute Graue	Grüne Jagdbirne
Alexander Lukas	Pastorenbirne
Gute Luise	

Zwetschgen:

Hauszwetschge	Mirabelle

Sträucher:

Hasel	Coryl.avellana	Rot.Hartrieg.	Cornus sanguinea
Schlehdorn	Prunus spinosa	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina	Eingr.Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwa.Holun.	Sambucus nigra	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus	Brom-u.Himbeere	Rubus spec.

Straßenbäume

Alleeartige Bepflanzung der Straße
Stieleiche Quercus robur
Feldahorn Acer campestre
Winterlinde Tilia cordata

Stellplätze, Einfahrten und Wege

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

Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach dem Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und zur Änderung des Ingenieurgesetzes und des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA S. 723) und der Anordnung über den Bau und Betrieb von Garagen vom 10. September 1990 (Gbl. I S. 1611) in der jeweils gültigen Fassung.

Lärmschutz

Die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz erfolgen auf Grundlage des § 9, Abs. 1 Nr. 24 des BauGB.
Die Textfestsetzungen stützen sich auf die gutachterliche Stellungnahme Nr. L3196 des TÜV Umwelttechnik, Kassel.

Bei der Grundrißgestaltung der Wohngebäude ist auf die Belange des Schallimmissionsschutzes Rücksicht zu nehmen.

Auf den ersten beiden Grundstücken a und b sollen die schutzwürdigen Räume an der der Fahrbahntrasse abgewandten Seite angeordnet werden.

Werden schutzwürdige Räume an der zur Fahrbahntrasse gelegenen Südwestseite oder senkrecht hierzu angeordnet, muß das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ von Außenbauteilen mind. betragen:

-Südwestseite: 40 dB (A)
-senkrecht hierzu: 35 dB (A)"

Die Einzelbauschalldämm-Maße sind nach DIN 4109 zu bestimmen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG § 87 BauO LSA

Dächer

Dachform: Satteldach
Walmdächer: Die Länge der Hauptfirstrichtung der Walmdächer muß mind. 3,00 m betragen.

Dachneigung (in °): 25-48

Dachgauben: Dachgauben sind zulässig. Die Länge oder die Summe der Einzellängen auf einer Dachseite darf 6/10 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Die Gaubenhöhe zwischen dem Dachaustritt und der Traufe der Gaube darf das Maß von 1,5 m bzw. mehr als 1/3 der Höhe des jeweiligen Hauptdaches, senkrecht gemessen zwischen Traufe und First, nicht überschreiten. Mind. 60 % der Ansichtsfläche ist als Fensterfläche zu gestalten.

Dacheindeckung: Rote Dachpfannen

Fassaden:

Keine Kunstklinker oder -schiefer (Bitumen o. ähnl.)

Einfriedigungen

Lattenzaun aus Holz straßenseitig max. 1,20 m und an den übrigen Seiten max. 1,50 m hoch einschließlich der Bodenfreiheit von 0,10 m.

ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN
(gem. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Die Straßenbäume werden der Verkehrsfläche und die privaten strukturreichen Hausgärten werden dem Baufeld als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
Die Anlage des privaten strukturreichen Hausgartens muß im zweiten Jahr nach Vollendung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.

PLANUNGSUNTERLAGE

„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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich."

Hinweis:
Die in der Planunterlage innerhalb des Flurstücks 54/1 dargestellten Grenzen und die diese markierenden Grenzpunkte sind nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters. Es handelt sich hier um vorgesehene Flurstücksgrenzen.

Staßfurt, 20. 8. 96 DS.

Vermessungsdirektor

KATASTERAMT STASSFURT

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 14.02.1995 als Vorhaben- und Erschließungsplan.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

Mehringen, den 22.02.1995 DER BÜRGERMEISTER

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan aufgefordert worden.

Mehringen, den 21.03.1995 DER BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung hat nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (22.02.95) in der Zeit vom 24.02.1995 bis 10.03.1995 öffentlich ausgelegen.

Mehringen, den 15.03.1995 DER BÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.12.1995 geprüft.
Das Ergebnis wurde bei der Auslegung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Mehringen, den 03.01.1996 DER BÜRGERMEISTER

Aufgrund zeichnerischer und textlicher Änderungen nach der Aufstellung wird der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bebauungsplan neu bearbeitet.

Der Gemeinderat hat am 05.12.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Mehringen, den 03.01.1996 DER BÜRGERMEISTER

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

Mehringen, den 29.05.1996 DER BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.04.1996 bis zum 08.05.1996 (TöB Zeit bis 24.05.1996) während der Dienststunden nach dem BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. 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 09.04.1996 bis zum 09.05.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Anstelle der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Mehringen, den 29.05.1996 DER BÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.07.1996 geprüft.
Das Ergebnis wird den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.07.1996 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Mehringen, den 11.07.1996 DER BÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . .1996, AZ: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom . .1996 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . .1996 AZ: bestätigt.

Mehringen, den . .1996 DER BÜRGERMEISTER

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

Mehringen, den . .1996 DER BÜRGERMEISTER

Die Erteilung der Genehmigung wurde am . .1996 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 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 . .1996 in Kraft getreten.

Mehringen, den . .1996 DER BÜRGERMEISTER

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
Magdeburg, den 18.02.1997
Im Auftrage

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet — Die Anlagen gem. § 4, Abs. 3, Ziff. 5 BauNVO (Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE USW.

o = offene Bauweise

GRZ = Grundflächenzahl

TH = max. Traufhöhe (in m)*
FH = max. Firsthöhe (in m)*

* **Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhe wird gemessen talseitig in der Mitte des Gebäudes von 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 Gebäudeteils.

DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

Container-Stellplatz (1,50 m)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Trafostation

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

SST — Stromversorgung/Straßenbeleuchtung/Telekom
TW — Trinkwasserleitung
RW — Regenwasserkanal
SW — Schmutzwasserkanal
G — Gasleitung

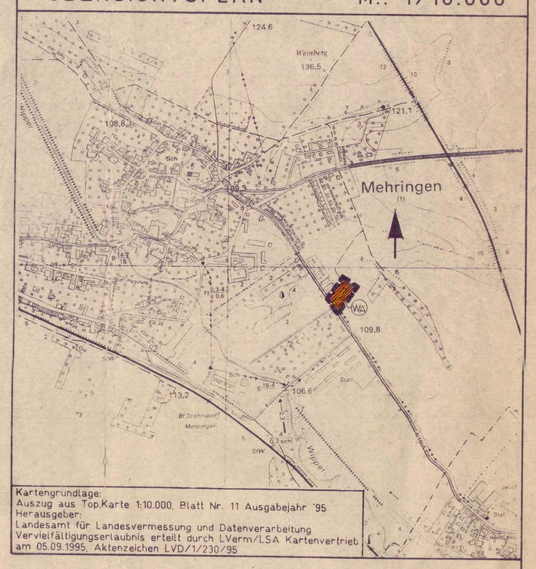
Neu zu pflanzende Bäume

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene Bebauung — Vorh. Flurstücksgrenze
110 Höhenlinien ü. NN — 54/1 Flurstücksbezeichnungen

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1/10.000



Kartengrundlage:
Auszug aus Top.Karte 1:10.000, Blatt Nr. 11 Ausgabejahr '95
Herausgeber:
Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch LVerm/LSA Kartenvertrieb am 05.09.1995, Aktenzeichen LVD/1/230/95

Bearbeitet:
AZ: 610-01/1/95 Me.

Frankenberg (Eder), den 26.06.1996

ARCHITEKTEN- UND INGENIEURBÜRO
FINGER GbR
WILHELM-LEICHNER-STRAßE 15
35066 FRANKENBERG (EDER)

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/95 DER GEMEINDE MEHRINGEN, FÜR DAS GEBIET "KULECKEN ÜBER DER CHAUSSEE"