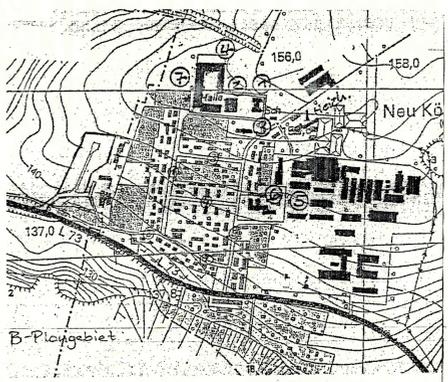
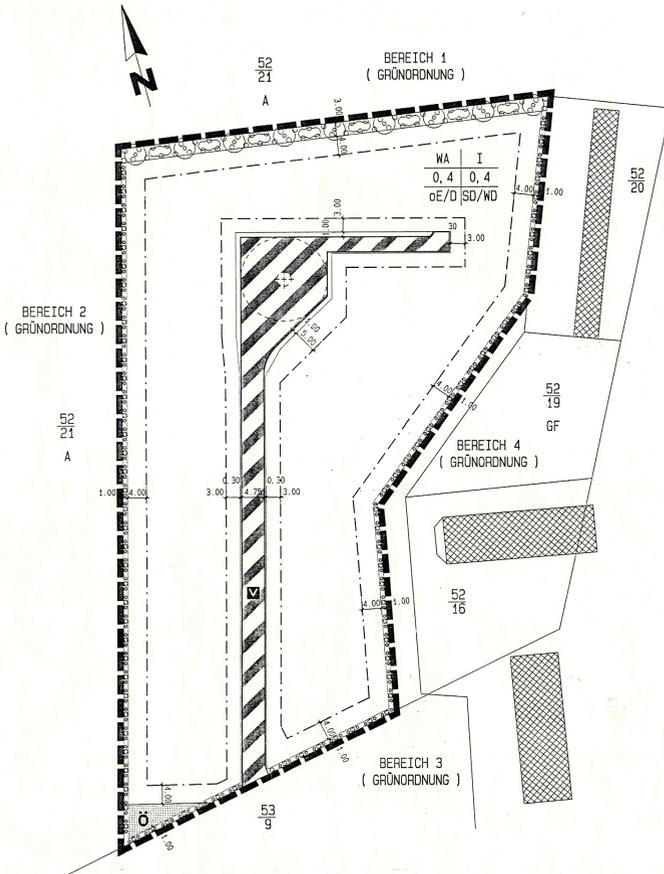


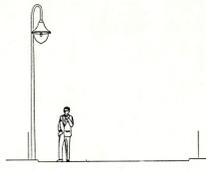
Teil A - PLANZEICHEN

M 1 : 500

MIT ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHENERKLÄRUNG



STRABENQUERSCHNITT



Planzeichenerklärung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch, Neufassung vom 27.08.1997, BGBI I S.2141

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - §§ 1 - 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 15 BauNVO

- I Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- oE / D offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

- — — — — Straßenbegrenzungslinien
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▣ Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

- ◻ Flächensignatur

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB

- ◻ Flächensignatur
- Anpflanzungen
- Bäume
- Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

- — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

SD / WD Satteldach/Walmdach (Krüppelwalmdach/ungleiches Satteldach)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB)

Die Höhe des Firstes wird auf folgenden Bezugspunkt (maximale Höhe 9,50 m) bezogen:

Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenseitigen liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern (Sockel) ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeaußenfläche, die sich unterhalb der Unterkante Kellerdecke befindet).

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Anlage von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze mit max. 50 % überschritten werden.

2. Regenentwässerung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 6.1 V. m. Nr. 20 BauNVO)

Das auf die Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist dort zurückzuhalten und flächenförmig zu versickern.

Das auf den öffentlichen Verkehrswegen anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

3. Grünordnerische Festsetzungen

(1) Für die Bepflanzung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen (§§ 1a u. 9 Abs. 1 BauGB und § 21a BauNVO) sind die Regelungen des Grünordnungsplanes bindend.

(2) Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume können vom Standort her geringfügig verändert werden.

(3) Im Bereich 1 des Baugebietes ist ein Grünstreifen, bestehend aus einem zweischichtigen Aufbau, (Baum- und Strauchschicht 3 m breit) anzulegen (Hecke 1).

(4) In den Bereichen 2, 3 und 4 des Baugebietes ist eine 1m breite Hecke anzulegen. Die Höhe der Hecken (Hecke 2) darf 1,50 m nicht überschreiten.

(5) Die Fläche wird derzeit als Ackerland bewirtschaftet. Der gesamte Landschaftsraum ist gekennzeichnet durch weitgehend intensiv genutzte Bereiche mit einem geringen Anteil gliederter Landschaftselemente. Der Boden wird als Loß-Schwarzerde bis Braunschwarzerde charakterisiert. Das Planungsgebiet befindet sich im Regenschatten des Harzes und ist durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet. Die Biotopbewertung wird als gering eingeschätzt, da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen handelt. Ackersaumgesellschaften sind nur untergeordnet. Die Eingriffswirkungen in dieses Schutzgut ist als gering einzustufen. Entsprechend der Vorkennungen zur Minimierung von Beeinträchtigungen und für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" ist vorgesehen:

- Reduzierungen von Erdmassenbewegung
- weitestmöglicher Verzicht auf Bodenversiegelung
- Reduzierung des Schadstoffausstoßes durch Verringerung von Heizenergieverbrauch
- Verminderung lokalklimatischer Beeinträchtigung durch ortstypische Bepflanzungen

(6) Die Anpflanzungen sollten nicht zu regelmäßig und reihig erfolgen, sondern kleine Unregelmäßigkeiten in der Linienführung aufweisen. Der Abstand innerhalb der Pflanzreihen soll zwischen den

- Sträuchern ca. 0,8 m bis 1 m
- Laubbäumen ca. 10,0 m
- Obstbäumen ca. 8,0 m

betragen.

Pflanzliste

Artenlisten und Pflanzanweisung für Gehölzpflanzungen

(Hinweise)

- Pflanzung zwischen Mitte Oktober und Mitte April bei schnee- und frostfreiem Wetter.
- Verwendung autochthonen Pflanzgutes
- Auflockerung des Bodens vor Anpflanzung

Die Anpflanzung sollte nicht zu regelmäßig und reihig erfolgen, sondern kleine Unregelmäßigkeiten in der Linienführung aufweisen. Der Abstand innerhalb der Pflanzreihen soll zwischen den Sträuchern 0,8-1 m und zwischen Laubbäumen ca. 10, m, zwischen Obstbäumen ca. 8 m betragen.

Gehölzartenliste zur Verwendung in den privaten Gärten

(Hinweise)

• BÄUME I. ORDNUNG:

- werden bei optimalen Wachstumsbedingungen größer als 20 m

deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Zitter-Pappel	Populus tremula
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ulme	Ulmus glabra
Winter-Linde	Tilia cordata	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche	Quercus robur	Silber-Weide	Salix alba
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Schwarz-Eiche	Alexis pubescens

• BÄUME II. ORDNUNG:

- werden bei optimalen Wachstumsbedingungen kaum größer als 20 m

deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre	Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Gew. Birke	Betula pendula	Weißdorn	Prunus spinosa
Spielerling	Sorbus domestica	Kultur-Birne	Prunus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia	Weiß-Äpfel	Malus sylvestris
Hännele	Carpinus betulus	Kultur-Äpfel	Malus domestica
Stachelweissel	Prunus mahaleb	Süß-Kirsche	Cerasus avium
Falsche	Sorbus torminalis	Sauer-Kirsche	Cerasus vulgaris
Zwetsche	Prunus domestica		

• STRÄUCHER

(Hinweise)

- Größtsträucher
- werden bei optimalen Wachstumsbedingungen in jedem Fall größer als 3 m, auch bis 7 m

deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name
Schlehe	Prunus spinosa	Rosa canina	Rosa canina
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Alpen-Jonkirschen	Ribes alpinum
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Weiße Johannisbeere	Ribes alpinum
Oberrheinischer Schneeball	Viburnum opulus	Brennender	Sarcocornus scoparium
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosa heckensche	Rosa rugosa
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	Loncera xylostea	Elmbeere
Liguster	Ligustrum vulgare		
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea		
Pflaumenblüte	Euronymus europaeus		

mittlere und kleinere Sträucher

(Hinweise)

- werden bei optimalen Wachstumsbedingungen kaum größer als 3 m

deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name
Hunds-Rose	Rosa canina	Besenroster	Sarcocornus scoparium
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	Brennender	Rubus fruticosus
Rosa heckensche	Rosa rugosa		

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, I. V. m. § 90 BauO)

1. Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Gemeinde Neu Königsau.

2. Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung regelt:

- die Gestaltung und Abmessung der Haupt- und Nebengebäude
- die Gestaltung der Dächer
- die Gestaltung der Einfriedung
- die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- die Gestaltung der befestigten Freiflächen / Stellplätze
- die Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

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

(1) Die Oberkante des Sockels darf maximal 1,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenseitigen liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern (Sockel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeaußenfläche, die sich unterhalb der Unterkante Kellerdecke befindet).

3. Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

(1) Es sind nur Satteldächer und ungleiche Satteldächer, einschließlich Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Neigung von 29° - 45° zugelassen.

(2) Für Carports und Garagen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 3° zulässig. Ebenfalls zugelassen sind Satteldächer.

(3) Die Dachneigung der Erker sind der des Haupthauses anzupassen.

(4) Kniestöcke (Drempel) sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m gemessen zwischen OK-Fußboden des Dachgeschosses und der Schräglinie Außenwand / Dachhaut zulässig. Jedoch darf bei dieser Kniestockhöhe kein Vollgeschöß entstehen.

4. Anforderungen an die Gestaltung der Dacheindeckung

(1) Für die Deckung der Dächer nach 3 (1) und 3 (2) sind Dachsteine aus Beton und Ton zulässig.

5. Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen

(1) Einfriedungen der Grundstücke sind zulässig.

(2) Die Höhe von 1,00 m straßenseitig und zwischen den Grundstücken darf nicht überschritten werden. Für die äußere Abgrenzung zwischen den Grundstücken und zur Feldflur ist eine Höhe von 1,50 m zulässig.

6. Werbeanlagen

(1) Zulässige Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

(2) Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern, sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare, d.h. bewegliche Anlagen ist unzulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten nach Gemeinderecht

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Gö LSA) geahndet werden.

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Neu Königsau hat in seiner Sitzung am 11.12.01 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

Der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlösen von Einspruchsansprüchen (§ 44, §246a, Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

Neu Königsau, 19.08.2002

Bürgermeister

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung ist als öffentliche Sitzung am 11.12.2001 gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt worden.

Neu Königsau, 19.08.2002

Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat am 29.01.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neu Königsau, 19.08.2002

Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neu Königsau, 19.08.2002

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 25.02.2002 bis 25.03.2002 in der Verwaltungsgemeinschaft Hoya-Nachterstedt, in 06469 Nachterstedt, Lindenstr. 1, Bauamt Zimmer 25, während der Dienstzeiten:

- Montag 9⁰⁰ bis 12⁰⁰ und 13⁰⁰ bis 15⁰⁰ Uhr
- Dienstag 9⁰⁰ bis 12⁰⁰ und 13⁰⁰ bis 17⁰⁰ Uhr
- Donnerstag 9⁰⁰ bis 12⁰⁰ und 13⁰⁰ bis 15⁰⁰ Uhr
- Freitag 9⁰⁰ bis 11⁰⁰ Uhr

nach § 3, Absatz 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von einem Monat gemäß Wohnbaurechtliche Gesetz vom 17.05.1990 (BGBI. 1990 I S. 326), zuletzt durch das Investitionsförderungs- und Wohnungsbauengesetz vom 22.04.1993 (BGBI. 1993 I S. 466), von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.02.2002 ortsbekannt gemacht worden.

Neu Königsau, 19.08.2002

Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.07.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Königsau, 19.08.2002

Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 30.07.2002 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom 30.07.2002 gebilligt.

Neu Königsau, 19.08.2002

Bürgermeister

8. Der Gemeinderat hat die ergänzenden Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.11.02 geprüft und beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Königsau, den

Bürgermeister

Neu Königsau, 19.08.2002

Bürgermeister

9. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 5845-3 des Katastralters: Aschersleben/Staufurt Gemeinde: Neu Königsau Gemarkung: Neu Königsau Flur: 8 Flurstück: 79 Stand der Planungsunterlagen (Jahr, Monat): August 2002 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katastramt am: 30.08.2002 Aktenzeichen: A 9-2954/02

"Die verwendete Planungsummerlage 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 Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Datum,

Verfasser

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom

- Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, wo der Plan auf die Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am..... ortsbekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlösen von Einspruchsansprüchen (§ 44, §246a, Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

Neu Königsau,

Bürgermeister

12. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neu Königsau,

Bürgermeister

Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 1 des Wohngebietes Neu Königsau mit baugesetzerischen Festsetzungen gem. § 90 Bau O LSA Auf Grund des § 10 des BG in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBI. I Teil I Nr. 61) gültig ab dem 1.Jan. 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 Baurechtes in Sachsen/ Anhalt wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates vom 30.07.2002 und anschließender Bekanntmachung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 90 Abs. 4 und der Bau O LSA erlassen.

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

DES WOHNGEBIETES NEU KÖNIGSAUE

IN DER GEMEINDE NEU KÖNIGSAUE MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN Nach § 90 BauO

PLANUNG: H & P Bau GmbH
Parkstraße 10
06333 Walbeck

aufgestellt am: 14.07.2002
korrigiert am: 23.12.2002

