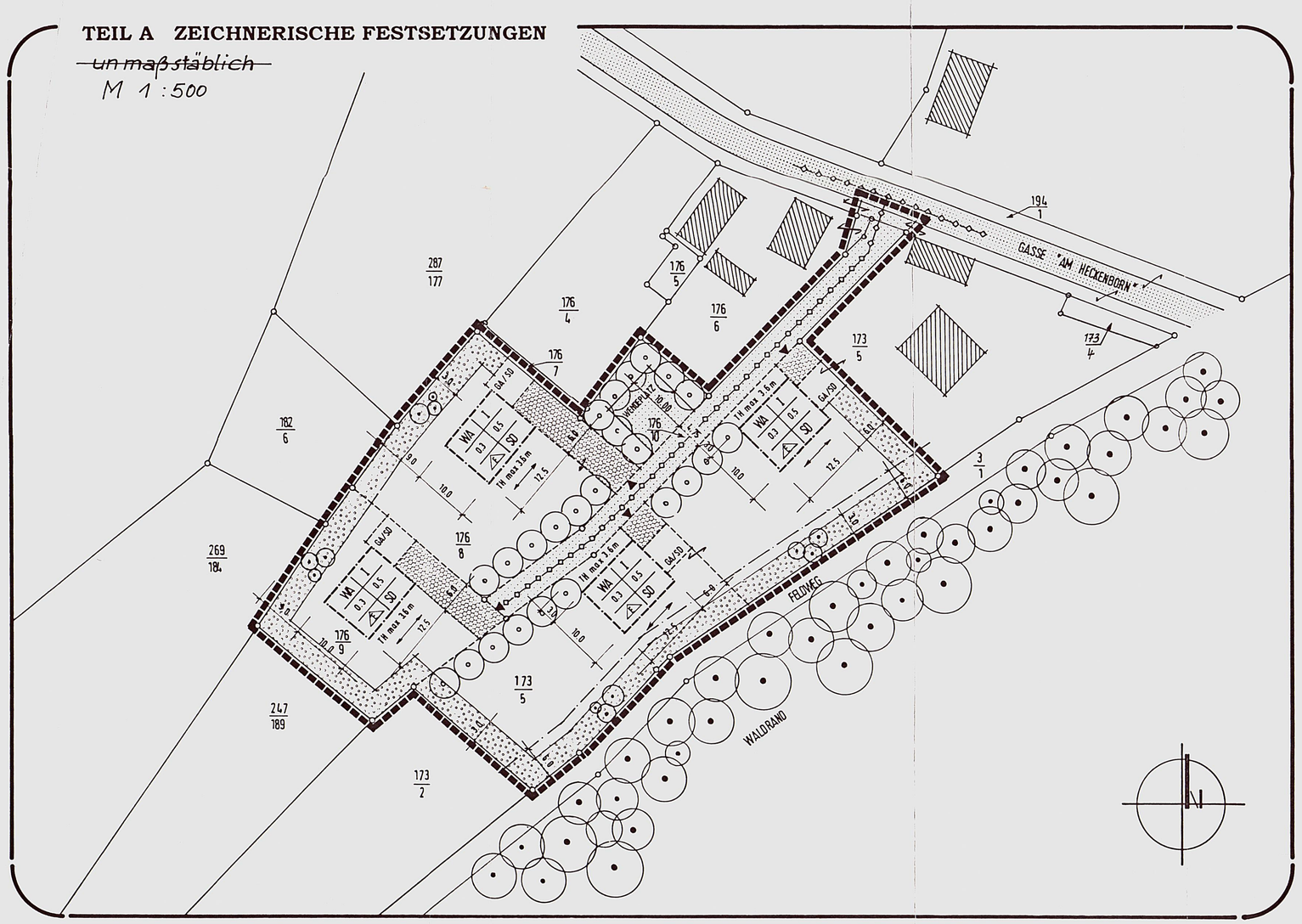
Bebauungsplan der Gemeinde Breitenbach
"Am Heckenborn"

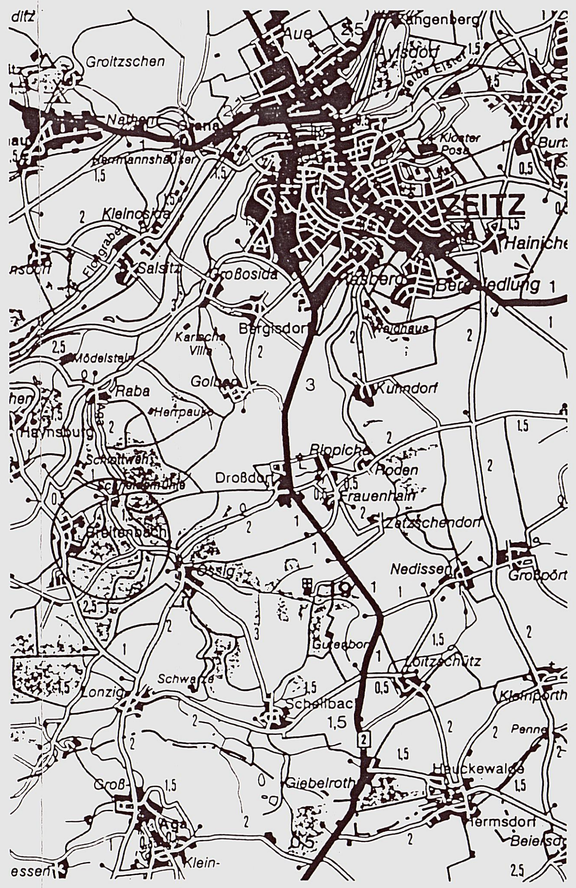
Urschrift

TEIL A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

~~unmaßstäblich~~
M 1 : 500



LAGE IM RAUM
M 1 : 50 000



PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO 1990

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO 1990

I — Zahl der Vollgeschosse
(0,5) — Geschoßflächenzahl
0,3 — Grundflächenzahl
TH — Traufhöhe (max. 3,6 m über natürlichen Gelände)

3. Bauweise
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO 1990

E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Straßenverkehrsflächen
▲ Einfahrt

5. Führung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Versorgungsleitungen

6. Grünordnerische Maßnahmen
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 a BauGB

Pflanzstreifen lt. Maßnahme 1
Private Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
Bäume, Erhaltung
Mittelkroniger Baum 5 - 6 m
Pflanzungsgebot für straßenbegleitendes Grün
Bebauungsverbots - Grenze (6 m) zum Schutz des vorhandenen Waldsaumes

7. Flächen für Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Ga/SD — Garagen

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Firstrichtung
SD — Satteldach

Nutzungsschablone:

WA	I	Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
0,3	0,5	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
E	SD	Bauweise	Dachform

geplante Grundstücksgrenze
Geltungsbereich

DEN ENTWURF GEFERTIGT:

Zeitz, 20. Februar 1996
geändert
Zeitz, 27. Mai 1997

(Unterschrift)
Des Architekt

ARCHITEKTURBÜRO REINHOLD DOBBRICK

PARZELLENSTRASSE 1
06712 ZEITZ
TEL. 03441/220125

FLIEDERSTRASSE 3
09332 VOLKACH/MAIN
TEL. 09381/2692

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 18.08.1995 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Heckenborn" aufzustellen.
Breitenbach 18.08.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 29.08.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Breitenbach 29.08.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 22.09.1995 erfolgt.
Breitenbach 22.09.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung hat in der Zeit vom 06.09.1995 bis zum 06.10.1995 während der öffentlichen Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 06.09.1995 bis 06.10.1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Breitenbach 09.10.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.01.1996 geprüft und den Abwägungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan gefaßt.
Breitenbach 15.01.96 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der Beschluß zur Umwidmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Am Heckenborn" in einen Bebauungsplan gleicher Bezeichnung wurde am 21.02.1996 von der Gemeinde gefaßt. Die öffentliche Bekanntgabe dieses Beschlusses ist am 23.02.1996 erfolgt.
Breitenbach 23.02.96 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung, sowie dem Grünordnungsplan hat in der Zeit vom 23.02.1996 bis zum 25.03.1996 während der öffentlichen Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 23.02.1996 bis zum 25.03.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Breitenbach 26.02.96 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 20.11.1996 und am 04.11.1996 von der Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Am Heckenborn" der Gemeinde Breitenbach in einen Bebauungsplan Nr. 1/96 gleichen Namens unterrichtet und wegen der Ergänzung zur erneuten Stellungnahme aufgefordert.
Breitenbach 20.11.96 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.1997 geprüft und den Abwägungsbeschluß zum Bebauungsplan gefaßt.
Breitenbach 22.04.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Planunterlage entspricht innerhalb der Verfahrensgrenze dem Inhalt der Liegenschaftskarte mit Stand vom: 02.07.1997
Für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wird seitens des Katasteramtes keine Gewährleistung bzw. Haftung übernommen. Für die Festlegung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit sind örtliche Grenzfeststellungen erforderlich.
Zeitz, den 02.07.1997 — Leiter des Katasteramtes

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründungen, sowie dem Grünordnungsplan wurde am 28.04.99 von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Breitenbach 22.04.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken des Forstamtes geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Breitenbach, den 25.01.2000 — Siegel — Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.01.2000 von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.01.2000 gebilligt.
Breitenbach, den 25.01.2000 — Siegel — Bürgermeister

15. Die Bebauungsplansatzung aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Breitenbach, den 25.01.2000 — Siegel — Bürgermeister

16. Der Bebauungsplan 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 im Forstkurier am 28.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 28.01.2000 in Kraft getreten.
Breitenbach, den 28.01.2000 — Siegel — Bürgermeister

PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Breitenbach, über den Bebauungsplan Nr. B/I-96 mit baurdnungsrechtlichen Festsetzungen.

Auf Grund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl I S. 3486) sowie nach § 87 Absatz 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl. S. 723) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat von Breitenbach und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B/I-96, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs. 1 und 4 BauO, erlassen.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, sowie § 4 BauNVO 1990

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Gebiet sieht Nutzung entsprechend § 4 BauNVO vor.
Nicht zulässig entgegen § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, sowie § 16 BauNVO 1990

1. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgelegt.
2. Die Sockelhöhe (bezogen auf Erdgeschoß-Rohfußboden) darf talseits, gemessen jeweils an den Gebäudeenden, max. 0,60 m über der vorhandene natürliche Geländelinie liegen.
3. Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,5 festgelegt.
4. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgelegt.
5. Die Traufhöhe wird mit max. 3,6 m über die vorhandene natürliche Geländelinie festgelegt.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, sowie § 22 und § 23 BauNVO 1990

Als Bauweise wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990 "offene Bauweise" festgelegt.

4. Höchtszulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB

Auf allen Grundstücken dürfen auf Grund der ländlichen Umgebung ausschließlich Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

5. Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Die Verkehrsflächen sind, entsprechend ihrer Anforderungen und ihres Charakters,im Mischungsprinzip für Fahr- und Fußgängerverkehr verkehrsberuhigt auszubilden.

6. Führung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 13

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach den Belangen der Versorgungsträger im Bereich der Verkehrsflächen zu verlegen.

7. Immissionsschutz
gem. § 9, Abs. 1, Nr. 23 BauGB

Aus Immissionsschutzgründen wird die Verwendung fester Brennstoffe für die Hauptheizung ausgeschlossen.

Offene Kamine, Kachelöfen und Kaminöfen sollen nur als Zusatzheizung und zum vorübergehenden Betrieb genutzt werden.

8. Grünordnerische Maßnahmen
gem. § 9 Abs. 20 und 25 a BauGB

Private Begrünungsmaßnahmen

Maßnahme 1

Diese Maßnahme stellt die Gehölzpflanzung in der äußeren Begrenzung des Baugebietes dar. Entlang der äußeren Grundstücksbegrenzung des Bebauungsgebietes ist ein 3,0 m breiter Gehölzstreifen durch den Eigentümer der jeweiligen Grundstücke anzulegen.

Dabei werden Pflanzen mit unterschiedlicher Wuchshöhe und vorwiegend als Hecken und für Windschutz geeignetes Gehölz ausgewählt.

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Berberis vulgaris (gemeine Berberitze)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Corylus avellana (gemeine Haselnuß)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Ribes aureum (Gold Johannisbeere)
- Acer campestre (Feldahorn Strauch)
- Pyrus pyraster (Wild Birne)
- Prunus avium (Traubenkirsche)
- Tilia cordata (Hainbuche)

} 1 Stück/m² (Pflanzschema Grünordnungs-Pl.)

Maßnahme 2

Innerhalb der inneren Grundstücksgrenzen ist von den jeweiligen Eigentümern Privatgrün zu erstellen.

Dieses Privatgrün besteht einerseits aus einheimischen, bodenständigen Pflanzen, andererseits sind Zuchtformen dieser Gehölze anwendbar. Im Inneren Erschließungsbereich werden auch dekorative Gehölze verwendet.

- Obstbäume
- Birnbaum
- Apfelbaum
- Kirschbaum
- Pflaumenbaum

} 3 Stück/Grundstück (nach eigener Wahl)

Maßnahme 3

Entlang der Erschließungsstraße bzw. dem Wendeplatz ist gemäß Teil A „Zeichnerische Festlegung", eine Baumreihe im Abstand von 3 m vom Straßenrand anzulegen, die gleichzeitig raumbildende Fkktionen mit übernimmt.

- Plantanoltis Drummodii (Spitzahorn) — 24 Stück

Maßnahme 4

Heckenpflanzung im Bereich der Flur 12, ca. 3900 m² (Eigentümer Gemeinde Breitenbach), 2 und mehrseitige Schutzpflanzung

Pflanzliste zu grünordnerische Maßnahmen

- Acer campestre (Feld-Ahorn)	14 Stück	125 m²
- Alnus glutinosa (Erle)	10 Stück	
- Viburnum opulus (Schneeball)	5 Stück	
- Rosa (Rosengewächs)	10 Stück	
- Lycium barbarum (Bocksdorn)	20 Stück	
- Rosa rugosa (Kartoffelrose)	10 Stück	
- Sorbus aucuparia (Eberesche)	7 Stück	
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)	15 Stück	
- Berberis vulgaris (gemeine Berberitze)	14 Stück	
- Prunus spinosa (Schwarzdorn)	10 Stück	
- Salix (Weide)	10 Stück	

II. Gestalterische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

1. Als Dachform sind auf dem Hauptgebäude geneigte Dachformen mit einer Dachneigung zwischen 30 Grad und 55 Grad erlaubt. Auf Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für Nebengebäude (Anbauten) sind die Dachflächen den jeweiligen Hauptgebäuden anzugleichen.
2. Die Dacheindeckung ist nur als harte Dacheindeckung zulässig.
3. Dachgauben sind zulässig, müssen sich aber der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen. Die Dachgauben sind mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt anzuordnen und dürfen nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge einnehmen.
4. Dachflächenfenster sind nur als Dachausstieg zulässig
5. Die Ausbildung eines Drempels ist nicht zulässig.
6. Für die Außenwände sind Putzfassaden, Sichtmauerwerk aus Ziegeln bzw. Naturstein zulässig. Die Giebelseiten können im Dachbereich mit Holz verschalt werden.
7. Für die straßenseitige Einfriedung ist eine max. Sockelhöhe von 0,30 m zulässig. Sie ist jedoch erst ab mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze ab zulässig.
8. Hecken bzw. Zäume sind so anzulegen, daß ihre Außenkante mindestens 0,3 m vom Straßenrand zu liegen kommt, so daß die öffentliche Verkehrsfläche in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt wird.