

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Droßdorf OT-Rippicha
für das Gebiet „Gartenweg in Rippicha“

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) sowie nach § 87 Absatz 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl. S. 723) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl. S. 139), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Droßdorf vom 17.01.1997... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs. 4 und 1 BauO erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Lageplan Maßstab 1:500
mit zeichnerischer Festsetzung und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

textliche Festsetzung

§ 1

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für das Gebiet Droßdorf, Flur 11 auf den Flurstücken 85/5 und 85/6 teilweise, 85/4, 82/1 teilweise, 84(Weg), 48/1 teilweise, 82/2 teilweise, 51/6, 51/5, 51/4, 51/3, 51/2 teilweise, 50 (Weg), 32/1, 32/2, 32/6, 32/5, 32/4, 31/2, 31/3, und 31/4 gilt diese Bebauungsplan.
Das Gebiet wird begrenzt:
Im Norden: Flurstück 19 der Flur 11 (Weg)
Im Westen: Flurstücke 85/6 und 85/5 teilweise, 82/1, 48/1, 82/2, 51/2, 80/2 und 79/1 der Flur 11
Im Süden: Flurstücke 53 und 28 der Flur 11 (Weg)
Im Osten: Flurstücke 20/1 und 31/1 der Flur 11

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Art: (§ 4 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO auf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
1.2. Maß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Als Grundflächenzahl ist maximal 0,3 zulässig. Als zulässige Geschößflächenzahl gilt max. 0,5.
Die Zahl der Vollgeschosse wird festgelegt auf maximal 1 Vollgeschöß.

2. BAUWEISE - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(gemäß § 22 - Abs. 2 BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE - § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

(gemäß § 23 Abs. 3, 4 und 5)
überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Baugrenze festgesetzt.

4. NEBENANLAGEN; GARAGEN UND STELLPLÄTZE - § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

(gemäß §§ 12 und 14 BauNVO)
PKW-Stellplätze sind zulässig als: geschlossene Garagen, offene Carports und nicht überdachte Stellplätze. Sie sind auf der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garageneinfahrten ist eine Aufstellfläche von 5,00m Tiefe bis zur Grundstücksgrenze (straßenseitig) zu gewährleisten.
Es sind auf dem Grundstück für jede Wohneinheit zwei Stellplätze zuerrichten.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN - § 9 Abs.1 Nr.11

Der Gartenweg ist als verkehrsberuhigter Bereich anzulegen. Es ist je Grundstück eine Zufahrt zulässig.

6. ERSCHLIESSUNG - § 9 Abs.1 Nr.13

6.1. Ver- und Entsorgungsleitungen
Sie sind nach den Belangen der Ver- und Entsorgungsträger im Gartenweg zu verlegen.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen. Das geklärte Schmutz- und Regenwasser sind dem Mischwasserkanal zu zuführen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER NATUR - § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Grünordnerische Festsetzungen:
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
In jedem Garten sind mindestens ein einheimischer Laub- oder Nadelbaum, mittelhoher Baumarten und ein Großstrauch gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste:

Bäume	Sträucher		
Mindestpflanzqualität, Heister zweimal verpflanzt, Größe 100 - 150 cm	Mindestpflanzqualität, Sträucher zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm		
- Stieleiche	- Quercus robur	- Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
- Weibüchse	- Carpinus betulus	- Hundsrose	- Rosa canina
- Gemeine Birke	- Betula pendula	- Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
- Winterlinde	- Tilia cordata	- Echter Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
- Eberesche	- Sorbus aucuparia	- Eingriffiger Weißdorn	- Crataegus monogyna
- Gewöhnliche Esche	- Fraxinus excelsior	- Hasel	- Corylus avellana
- Holzapfel	- Malus sylvestris	- Kornelkirsche	- Cornus mas
- Holzbirne	- Prunus pyraeaster ssp. achras	- Feuedorn	- Pyracantha coccinea
- Vogelkirsche	- Prunus avium	- Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
- Feldahorn	- Acer campestre		
Büsche			
- Kornelkirsche	- Cornus mas		
- Berberitze (Sauerdorn)	- Berberis candidula		
- Feuedorn	- Pyracantha coccinea		
- Schlehe	- Prunus spinosa		

Die Befestigung aller Flächen ist nur mit Pflasterarten erlaubt. Alle befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Ausnahmen bilden der Haupterschließungsweg in Fußwegbreite zum Hauptgebäude und die Garagenzufahrt.

8. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 23

Heizanlagen mit festen Brennstoffen sind unzulässig; ausgenommen hiervon sind offene Kamine.

§ 3

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

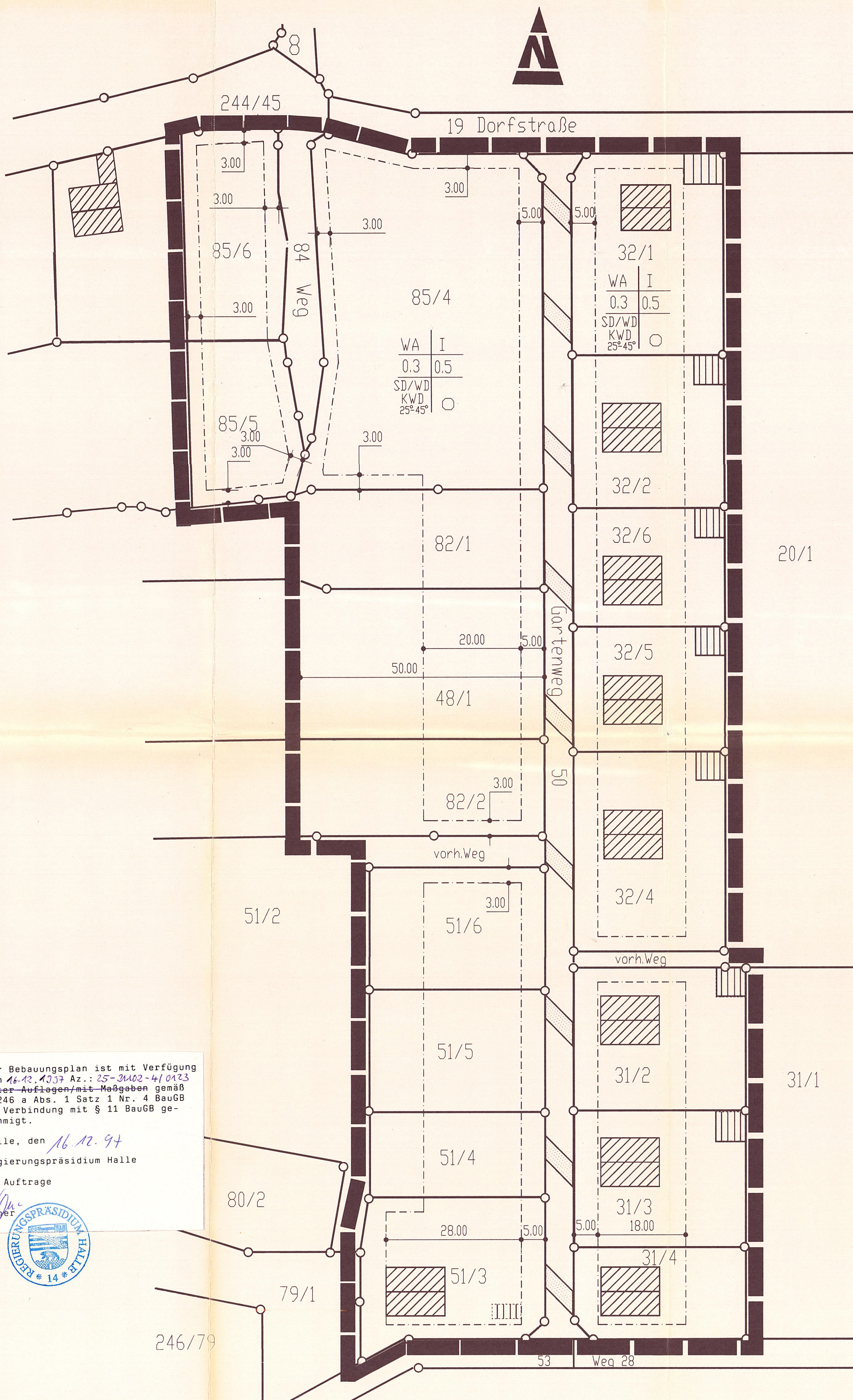
§ 87 LBO Sachsen-Anhalt
1.1. Fassaden
Der Außenputz ist als Glatt- oder Spritzputz auszuführen. Verklinkerungen sind zulässig.
1.2. Dachformen
Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
1.3. Dachneigung
Es sind im Geltungsbereich Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig.
1.4. Dacheindeckung
Zulässig sind Ziegel oder Betondachsteine in Rot-, Braun- und Grautönen.
1.5. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig, als Schlepp- oder Giebelgauben, Dacheinschnitte, Zwerggiebel. Die Summe der Einzelelemente darf höchstens 1/2 der Traufhöhe betragen.
1.6. Die Stellplätze, Zufahrten und Zuwege im Bereich der Baugrundstücke sind als unversiegelte bzw. wasserdurchlässige Flächen (Rasengittersteine, Pflasterarten etc.) auszubilden. Sie sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.
1.7. Alle öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden als sandgeschlemmte Schotterdecke ausgebildet.

2. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung sind massive Sockel bis zu einer Höhe von 0,30m zulässig, sowie Einfriedungen und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,25m, gemessen wird vom vorhandenen Gelände.

3. ABFALLBEHÄLTERPLÄTZE

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Abschirmungen durch Bauteile oder Hecken.



Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 16.12.1997 Az.: 25-3M02-4/0123 unter Auflagen mit Maßgaben gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB genehmigt.
Halle, den 16.12.97
Regierungspräsidium Halle
Im Auftrage
Weber



Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.96. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.06.96 bis zum 08.07.96 durch Adrask erfüllt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 23.06.1994 (GVBl. S. 723) durch Aushang in der Gemeindevertretung vom 24.06.96 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.06.96 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.96 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.12.96 über die Stellungnahme aufgefordert worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 19.08.97 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und die Genehmigung bestimmt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.08.96 bis zum 29.09.96 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich bei der Gemeindevertretung durch Aushang in der Zeit vom 28.08.96 bis zum 29.09.96 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Planungsunterlagen entsprechen im Inhalt der Liegenschaftskarte mit Stand vom 10.12.96. Für die geometrischen Festlegungen der baulichen Planung wird seitens des Katasteramtes keine Gewährleistung bzw. Haftung übernommen. Für die Übertragbarkeit der zu den Grundstücken gehörenden Flächen in die Örtlichkeit, sind örtliche Grenzfeststellungen durch das Katasteramt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.02.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 08.02.97 bis zum 25.02.97 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich zur Einsichtnahme ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich bei der Gemeindevertretung durch Aushang in der Zeit vom 08.02.97 bis zum 25.02.97 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.02.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.02.97 durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.97 gebilligt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.12.97, Az. 25-3M02-4/0123 genehmigt und mit dem Hinweis erteilt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsergänzenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.97 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.12.97 bestätigt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan ausgestellt wird, sind durch die Planzeichnung festgelegt. Die Planzeichnung ist mit dem Hinweis, daß die Planzeichnung zu sehen ist, und am 17.02.97 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Erteilung der Genehmigung, auf die Erteilung und Formvorschriften und auf die Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB, und weiter auf die Möglichkeit, Einsprüche von Entscheidungsergänzungserträgen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hinzuweisen worden. Die Satzung ist am 17.02.97 in Kraft getreten.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

* Entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen.

ZEICHNERKLÄRUNG	ART & MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Kartengrundlage
	WA Allgemeines Wohngebiet	Liegenschaftskarte des Katasteramtes
	I Zahl der Vollgeschosse	Burgienlandkreis - Zeit
	O offene Bauweise	Gemeinde Droßdorf
	E Einzelhäuser	Gemarkung: Rippicha
	03 GRZ Grundflächenzahl	Flur: 11
	05 GFZ Geschößflächenzahl	Maßstab: 1:500
	25-45° Dachneigung	Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr)
	SB Satteldach	Verfällbarkeitsdatum erteilt durch die Gemeinde
	VDKW Verfüllungsweg	Katasteramt, Zeit
		am 20.11.1997
		Aktenzeichen 37/34

Bebauungsplan Nr.4 der Gemeinde Droßdorf
„Gartenweg in Rippicha“

Bauherr: Gemeinde Droßdorf, Schulweg 3, 06712 Droßdorf

Entwurfverfasser: PEITSCHAT & PARINID, Gesellschaft für Projektierung und Raummanagement mbH, Zeitzer Str.35, 06712 Heuckewalde - Loitzschütz, Telefon 03 44 23 - 21 352, Fax 03 44 23 - 22 208

Plan-Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Satzung

Maßstab: 1:500

Datum:gez.:rp 14.08.1996, 1. Änderung 19.08.1996, 2. Änderung 13.11.1996, 3. Änderung 12.03.1997, 4. Änderung 22.09.1997, Blatt: 1, Unterschrift des Entwurfsverfassers

Urschrift

