

Planteil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Im Dorfgebiet (MD) sind die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO genannten Nutzungsarten in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Die unter § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Firsthöhen

Auf dem Baugrundstück dürfen Gebäude innerhalb des Dorfgebietes (MD) eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.
Bei geneigten Dachflächen ist der First als oberste Höhenbegrenzung anzunehmen. Bezugspunkt dafür ist jeweils die tiefste Gebäudeecke, bezogen auf OK befestigte Straße "Am Wacholderholz", gemessen an der Schnitlinie zwischen den Flurstücken 57 und 231.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) zulässig.

Im Interesse der Grundwasserbildung sind offene Stellplätze, Garagenvorplätze und deren Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.

3. Grünordnung

Flächen zur grünordnerischen Gestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

3.1 Innerhalb des mit MD bezeichneten Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau bzw. hochstämmiger Obstbaum oder fünf strauchartige Laubgehölze nach Artenliste zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abganges durch neue zu ersetzen. Dabei sind die strauchartigen Gehölze artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art und für je 100 m² Grünfläche mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

3.2 Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB) sind Bäume und Sträucher in lockerer Verteilung zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.

3.3 Bei Abgang sind Laubbäume und Sträucher im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

3.4 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen. Der Abschluss der Pflanzmaßnahmen ist der Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

3.5 Für die Bepflanzung wird die Verwendung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste festgesetzt:

Pflanzliste
(geeigneter Arten heimischer, standortgerechter Laubgehölze):
Bäume

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Salix alba
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Diverse Obstsorte

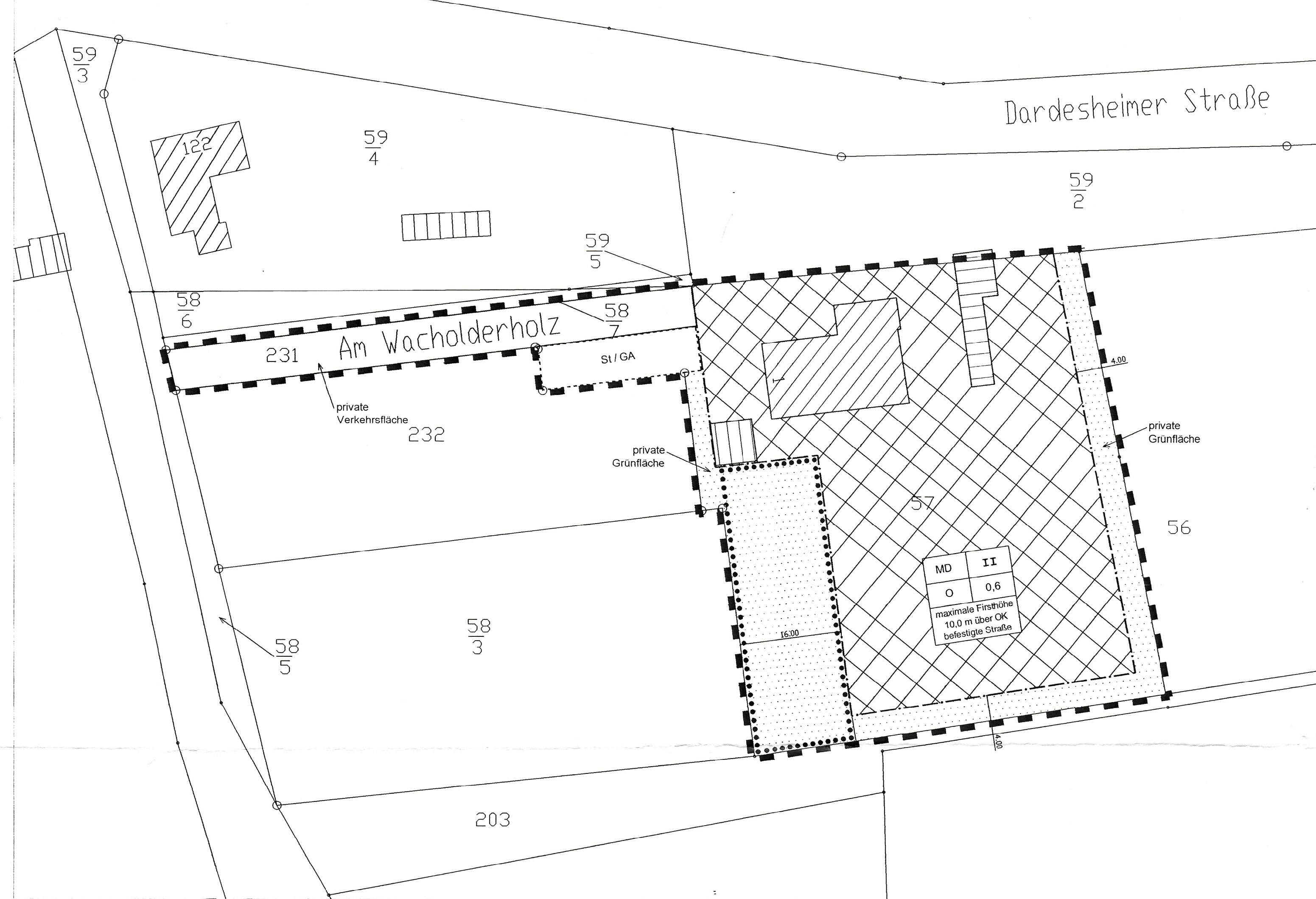
Qualität: H 3xv, 14/16
Quantität: 1 H / 100 m²

Sträucher

Carpinus betulus
Cornus alba
Cornus avellana
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Sambucus nigra

QualitätStr.:
Quantität:

- Hainbuche
- Hartriegel
- Haselnuss
- Weißdorn
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Schwarzer Holunder
- 2xv, 100/125
- bei aufgelockerter Bepflanzung 5 Str. / 20 m²



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation

Gemeinde: Aue - Fallstein
Gemarkung: Deersheim
Flur: 5

Stand der Planungsunterlage: 05 / 2008

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation am:
Aktenzeichen: A 9 - 1851 / 08

Präambel

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Nr. 52 v. 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Gemeindeordnung LSA vom 05.10.1993 (GVBl. S. 568) in den zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassungen.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

Verfahrensmerkmale

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Aue- Fallstein hat in seiner Sitzung am 02.08.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Wacholderholz", Gemeinde Aue- Fallstein, OT Deersheim gefasst.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich gemäß Ortsatzung bekannt gemacht.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates. Die öffentliche Sitzung des Gemeinderates erfolgte am 02.08.2007. Hier wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Sitzung des Gemeinderates wurde ortsüblich gemäß Ortsatzung bekannt gemacht.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

3. Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom 21.01.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

4. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 21.01.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Aue- Fallstein hat in seiner Sitzung am 16.10.07 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Wacholderholz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie die nach seiner Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Wacholderholz", Gemeinde Aue- Fallstein, OT Deersheim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie die nach seiner Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2008 bis einschl. 15.08.2008 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden am 03.07.2008 ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

7. Mit Schreiben vom 01.07.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

8. Mit Schreiben vom 01.07.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes "Am Wacholderholz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht aufgefordert.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

9. Der Gemeinderat der Gemeinde Aue- Fallstein hat am 05.11.2008 die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen geprüft und die vorgebrachten Bedenken und Anregungen abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 18.11.2008 mitgeteilt worden.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

10. Der Gemeinderat der Gemeinde Aue- Fallstein hat in seiner Sitzung am 18.11.2008 den Bebauungsplan "Am Wacholderholz", Gemeinde Aue- Fallstein, OT Deersheim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan "Am Wacholderholz", Gemeinde Aue- Fallstein, OT Deersheim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgeteilt.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Wacholderholz", Gemeinde Aue- Fallstein, OT Deersheim, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.11.2008 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen der Gemeinde Aue- Fallstein bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB) und des weiteren auf die Fälligkeit und das Erlöschen von etwaigen Entschädigungsansprüchen (§ 41 Abs. 3 und 4) BauGB hingewiesen worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Am Wacholderholz", Gemeinde Aue- Fallstein, OT Deersheim am 18.11.2008 wirksam geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister

13. Innerhalb von einem Jahr wurde keine Verletzung von den in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften noch Mängel des Abwägungsvorgangs geltend gemacht.

Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008

Bürgermeister



Planzeichenklärung
(Gemäß Planzeichen- und Baumtätigkeitsverordnung von 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 BauNVO)

GRZ 0,6

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

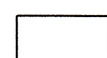
o

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



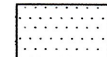
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9. Grünflächen

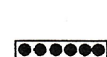
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsanordnungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

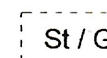


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

15. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



vorhandene Gebäude



Kartengrundlage: Auszug aus der Topogr. Karte 1:10000, Blatt Nr.: N-32-10-B-a-1

Ausgabejahr: 1999

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für

Vermessung und Geoinformation am:

Aktenzeichen: A 9 - 1852 / 08

Satzungsexemplar
Stand: September 2008

Bebauungsplan
"Am Wacholderholz"
Deersheim
Maßstab 1 : 500

planungsbüro harz- huy- fallstein gmbh, unterdorf süd 22, 38838 gemeinde huy / ot röderhof