

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 unzulässig.

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

Firsthöhen

Auf dem Bebauungsstück dürfen Gebäude innerhalb des Dorfgebietes (MD) eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten. Bei geneigten Dachflächen ist der First als obere Höhe begrenzung anzunehmen. Bezugspunkt dafür ist jeweils die tiefste Gebäudeecke, bezogen auf OK befestigte Straße "Am Wacholderholz", gemessen an der Schnittlinie 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 wasserundurchlässig zu gestalten.

3. Grünordnung

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

Als Ausgleichmaßnahmen werden festgesetzt:

3.1 Innerhalb des mit MD bezeichneten Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbbaum bzw. hochstämiger Obstbaum oder fünf strauchartige Laubgehölze nach Artenliste zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs durch neue zu ersetzen. Dabei sind die strauchartigen Gehölze arteweise 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 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 anzugeben.

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

Pfanzliste (geeignete Arten heimischer, standortgerechter Laubgehölze):

Bäume

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

Feldahorn
Weißbirke
Hainbuche
Vogelkirsche
Silberweide
Silberlinde
Eberesche
Winterlinde

Qualität: H,3xv, 14/16

Quantität: 1 H / 100 m²

Sträucher

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

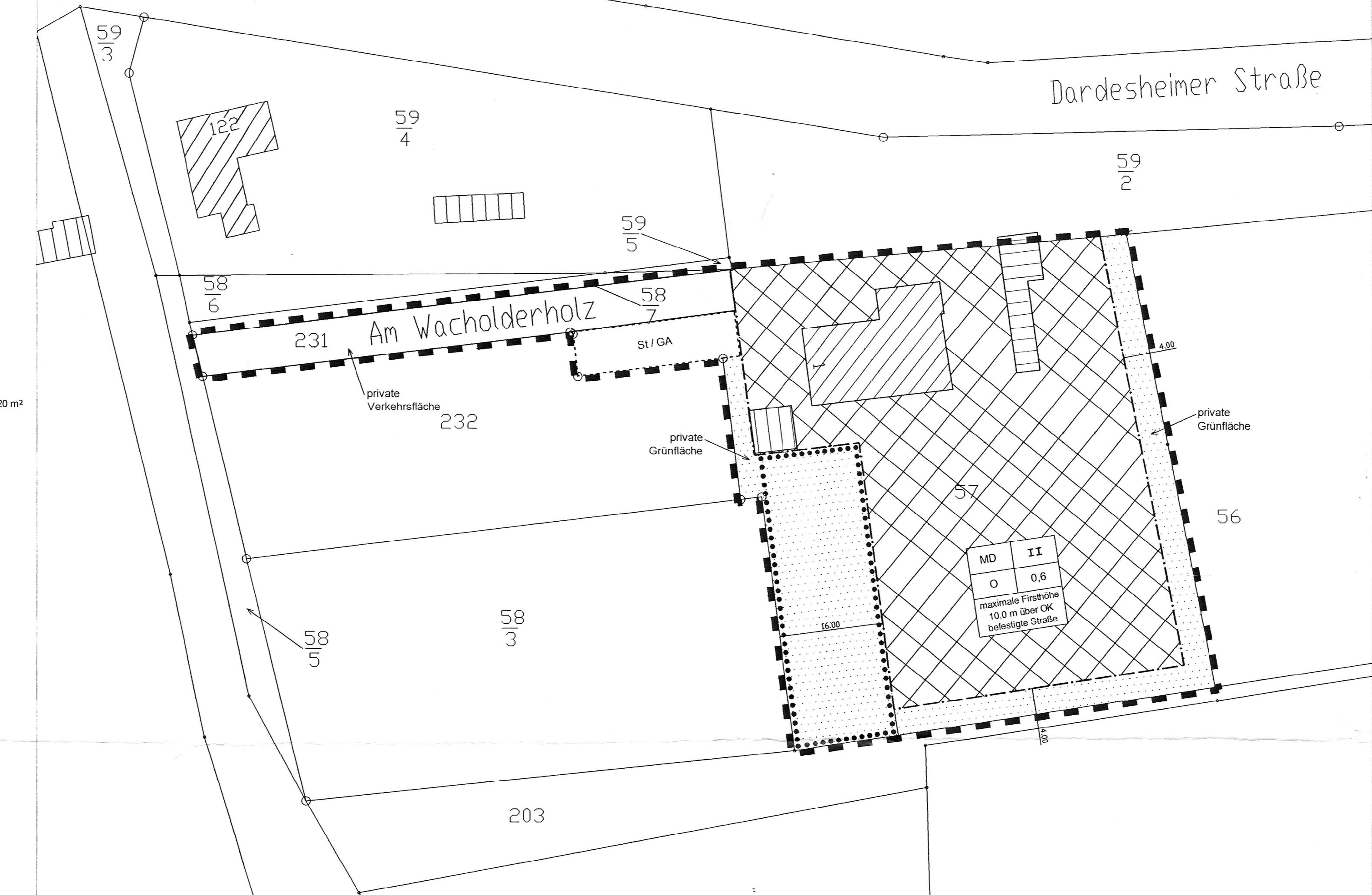
Hainbuche
Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Schwarzer Holunder

QualitätStr.:

2xv, 100/125

bei aufgelockerter Bepflanzung 5 Str. / 20 m²

Quantität:



Planzeichenerklärung (Gemäß Planzeichen- und Bauzulassungsverordnung 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. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR2,0, Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

offene Dauwiese (§ 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, Nutzungsregelungen, 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)

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

15. sonstige Planzeichen

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

Grenze der 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-a1

Ausgabehjahr: 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

Präambel	Verfahrensvermerke
<p>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.</p> <p>Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich gemäß Ortsatzung bekannt gemacht.</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>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.</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>3. Zur Abstimmung mit den Blüteplänen 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 aufgerufen.</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>4. Gemäß § 1 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.</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>5. Der Gemeinderat der Gemeinde Aue- Fallstein hat in seiner Sitzung am 16.02.2008 dem 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 der Gemeinde Aue- Fallstein hierzu wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2008 bis einschl. 15.08.2008 öffentlich ausgelegen.</p> <p>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.</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>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 der Gemeinde Aue- Fallstein hierzu wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>7. Mit Schreiben vom 01.07.2008 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>8. Mit Schreiben vom 01.07.2008 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlichen 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 als Satzung beschlossen.</p> <p>Den 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.</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>9. Der Gemeinderat der Gemeinde Aue- Fallstein hat am 05.11.2008 die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen geprüft und die vorgebrachten Bedenken und Anregungen abgewogen.</p> <p>Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 14.11.2008 mitgeteilt worden.</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>10. Der Gemeinderat der Gemeinde Aue- Fallstein hat in seiner Sitzung am 16.02.2008 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 verabschiedet.</p> <p>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 (§ 14 Abs. 3 und 4) BauGB hingewiesen worden.</p> <p>Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Am Wacholderholz", Gemeinde Aue- Fallstein, OT Deersheim am 18.11.2008 wirksam geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>11. Der Bebauungsplan "Am Wacholderholz", Gemeinde Aue- Fallstein, OT Deersheim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgerufen.</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 19.11.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Wacholderholz", Gemeinde Aue- Fallstein, OT Deersheim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und 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 Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Aue- Fallstein bekannt gemacht worden.</p> <p>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 (§ 14 Abs. 3 und 4) BauGB hingewiesen worden.</p> <p>Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Am Wacholderholz" der Ortschaft Deersheim wurde im Amtsblatt 25.07.2008 rückwirkend 20.11.2008 in Kraft gesetzt.</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 18.11.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>13. Innerhalb von einem Jahr wurde keine Verletzung von den in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs geltend gemacht.</p> <p>Gemeinde Aue- Fallstein, den 08.12.2008</p> <p>Bürgermeister</p> <p></p>	
<p>Rückwirkende Bekanntmachung Der Bebauungsplan "Am Wacholderholz" der Ortschaft Deersheim wurde im Amtsblatt 25.07.2008 rückwirkend 20.11.2008 in Kraft gesetzt.</p> <p>Osterwieck, den 11.08.2008</p> <p>Stadt Osterwieck</p> <p></p>	
<p>Satzungsexemplar Stand: September 2008</p>	

**Bebauungsplan
"Am Wacholderholz"
Deersheim**
Maßstab 1 : 500

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