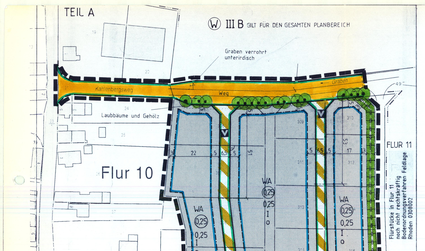
TEIL A



Art 11.99
Jan 02.99
Jn 06.99

TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90, BauNVO 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — **ALLGEMEINE WOHNGEBIETE**

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(0,25) — **GESCHOSSFLÄCHENZAHL**

0,25 — **GRUNDFLÄCHENZAHL**

I — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — **OFFENE BAUWEISE**

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, OFFENTLICH

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

V — **VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**, VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH, OFFENTLICH, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

F — **VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** FUSSGÄNGERBEREICH, OFFENTLICH

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN, OFFENTLICH, s. textliche Festsetzung Ziff. 2 + 3

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, s. textliche Festsetzung Ziff. 2 + 3

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

ZU ERHALTENDER BAUM, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(W) III B — **WASSERSCHUTZGEBIET, ZONE III B**, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich gilt folgendes:
   Als Ausgleich für die Versiegelung der Verkehrsflächen ist je angefangene 150 qm versiegelter Fläche gem. § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum der Arten Eberesche, Hainbuche oder Linde im Straßenraum zu pflanzen.

   Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen. Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mindestens 2 qm betragen. Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist, sind für die Eingriffe im V/A als Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
   a) Je 3 qm Bepflanzungsfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Schwarzer Holunder zu pflanzen.
      Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
   b) Je 30 qm Bepflanzungsfläche ist mindestens ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder alternativ 2 heimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
   c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.

3. Die öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Ausgleichsfläche im Sinne des Baugesetzbuches für das WA einschließlich der Erschließungsanlagen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

4. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Börßum/Heiningen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

5. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den privaten Grundstücken je angefangene 100 qm versiegelter Fläche 1 Laubbaum der unter Ziff. 2 genannten Arten oder 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten zu pflanzen. Die Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.

6. Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gem. § 9 (1) Ziff. 25 b + 6 BauGB zu unterhalten und im Falle des Abgangs durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

TEIL B

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der derzeit geltenden Fassung

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kahlenberg".
Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG regelt die Gestaltung der Dächer.

§ 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

(1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldach- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 35° bis 48° zulässig.

(2) Für Garagen und Nebengebäude mit weniger als 40 m² Grundfläche sind zudem Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 3° zulässig.

§ 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

(1) Für die Deckung der Dächer nach § 2 (1) sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus Ton oder Beton zulässig.

(2) Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind nur in den Farbreihen ROT der RAL Farbkarte ROT zulässig:
RAL 2001 Rotorange
3000 Feuerrot
3002 Karminrot
3013 Tomatenrot
3016 Korallenrot
und Mischungen der genannten Farbtöne.

(3) Für Flachdächer nach § 2 (2) ist eine Dachbegrünung zulässig.

(4) Solaranlagen sind bis zu 1/3 der zugehörigen Dachfläche der Hauptgebäude zulässig.

§ 4 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in, oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den § § 2 - 3 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.
Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 85 (1) und § 85 (3) BauO LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

SATZUNG DER GEMEINDE RHODEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "AM KAHLENBERG", MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) sowie der § § 85 und 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 08.11.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Am Kahlenberg" für das Gebiet östlich der Erdkuhle, südlich des Kahlenbergsweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000
– Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Teil B – Textliche Festsetzungen Ziff. 1 bis 6
– Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung §§ 1 bis 4

Rhoden, den 18. Jan. 2000

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Rhoden, den 18. Jan. 2000

(Bürgermeister)

Übereinstimmungsvermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 1998).
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wernigerode, den 27.11.1999

(Katasteramt)

Planausarbeitung
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt
Burkweg 1, 38100 Braunschweig,
Engertsfarbe 10 – 12, 04177 Leipzig,
Korschberg 12, 06846 Dessau,
Markt 18, 064252 Alsleben.

Braunschweig, den

(Planverfasser)

Raumordnerische Anfrage
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a (1) BauGB mit Schreiben vom 08.07.1997 beteiligt worden.

Rhoden, den 18. Jan. 2000

(Bürgermeister)

Öffentliche Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.04.1998 durchgeführt worden.

Rhoden, den 18. Jan. 2000

(Bürgermeister)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.1998 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.06.1998 aufgefordert worden.
Die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 08.05.1998 gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.06.1998 aufgefordert worden.

Rhoden, den 18. Jan. 2000

(Bürgermeister)

Auslegungsbeschluß
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.08.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründungen haben vom 08.09.1999 bis 08.10.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.09.1999 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Rhoden, den 18. Jan. 2000

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluß
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.1999 als Satzung (§ 10 BauGB, §§ 85 und 87 BauO LSA) beschlossen sowie die Begründungen gebilligt.

Rhoden, den 18. Jan. 2000

(Bürgermeister)

Ausfertigung
Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Rhoden, den 18. Jan. 2000

(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.05.2000 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 07.05.2000 in Kraft getreten.

Rhoden, den 17. März 2000

(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

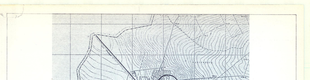
Rhoden, den 05. Juli 2000

(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rhoden, den 23. Jan. 2007

(Bürgermeister)



GEMEINDE RHODEN

AM KAHLENBERG

MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT Ü. GESTALTUNG

BEBAUUNGSPLAN

10.3

BÜRO DR.-ING. W. SCHWERDT BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG/DESSAU