

UNVERBINDLICHER BAUUNGSVORSCHLAG M 1: 500



Planzeichenerklärung

nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBL I Nr. 3 vom 22.01.1991) - PlanzV 90.

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI gem § 6 BauNVO) unter Ausschluß der nach § 6, Abs. 2, Satz8 zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
— Baugrenze
— Geplante Grundstücksgrenze

Grünflächen

Private Grünflächen nach § 9 Abs.1, Nr. 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Angaben zum Bestand

■ Gebäude
— Flurstücksgrenze
35 Flurstücksnr.

0 5 10 15 20 25 50 m

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Westentor“ in Rohrsheim (gemäß § 90 Abs.1 Satz 1 und 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 vom 29.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung, geändert durch das Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt vom 09.02.2001, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Erleichterung von Investitionen im Land Sachsen-Anhalt (Zweites Investitionserleichterungsgesetz) vom 16. Juli 2003, sowie der §§ 6 Abs.1 Satz 2 und 77 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993 vom 11.10.1993).

Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gem. § 87 Abs.1 Satz 1 und 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westentor“ in Rohrsheim. Die Begrenzung ist in der anliegenden Planzeichnung dargestellt. Diese ist Bestandteil dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

I Dächer

1. Dachform Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit symmetrischen Neigungswinkel zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf 30° bis 47° betragen.

2. Farbe der Dächer

Für Dacheindeckungen sind nur rote, braune und schwarze Farbtöne im Rahmen der Farben analog RAL 2001 (rotorange), RAL 2008 (hellorange), RAL 2010 (Signalorange), RAL 2012 (lachsorange), RAL 3000 (feuerrot), RAL 3001 (Signalrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3009 (oxidrot), 3010 (braunrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahanaglobraun) oder 8019 (graubraun) sowie 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahanaglobraun) oder 8019 (graubraun) sowie natürliche Dachbegrünungen zulässig...

II Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen nur als Holzstaketäune und / oder als Hecken mit evtl. Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zur offenen Landschaft im Bereich der Grünflächen mit der Festsetzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ können auch nur Maschendrahtzäune gemeinsam mit den Anpflanzungen erstellt werden.

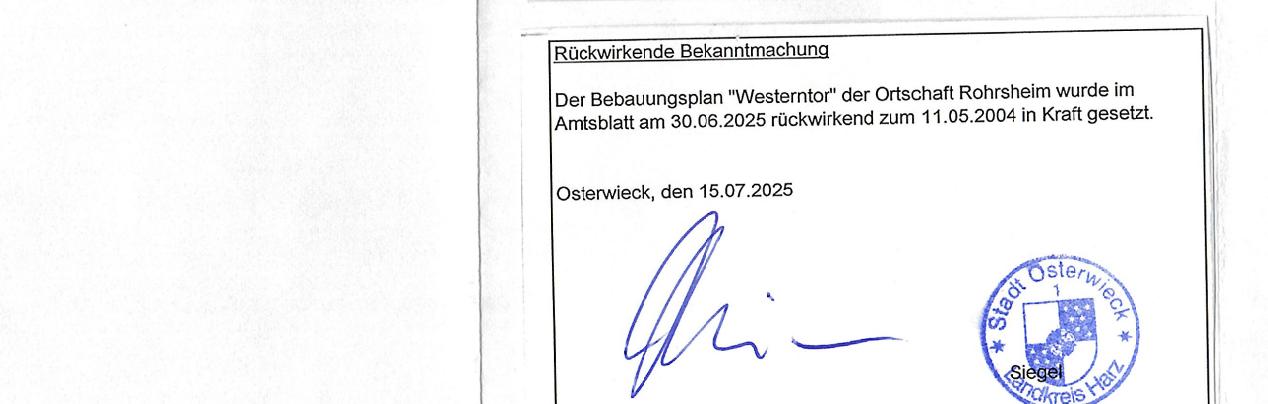
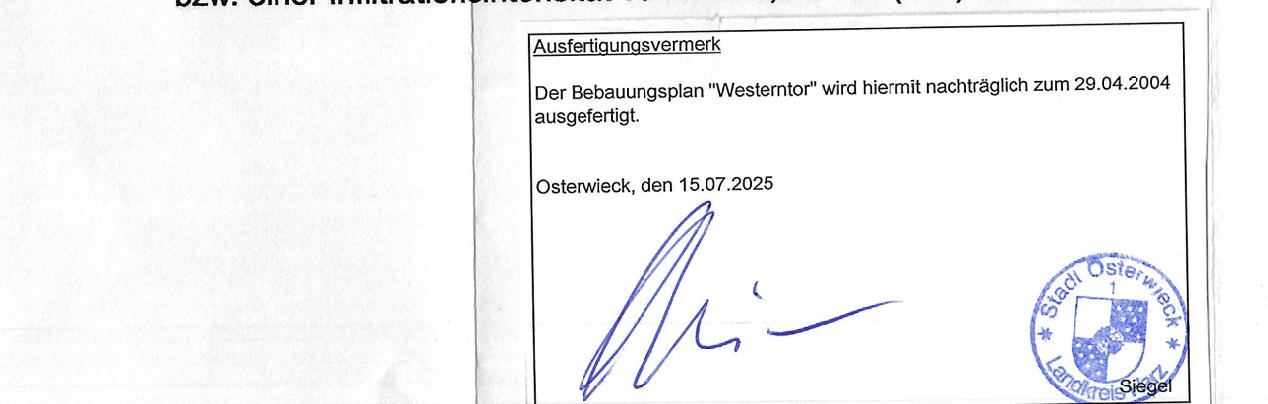
III Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 85 der BauO LSA, wer als Bauherr, Entwurfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Textliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

1. Auf dem Baugrundstück sind je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche mindestens 1 standortheimischer Laubbbaum oder 1 Obstbaumhochstamm sowie 10 standortheimische Wildsträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
2. Auf den Grünflächen mit der Festsetzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind je angefangene 10m² Fläche mindestens 10 standortheimische Wildsträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
3. Auf dem Baugrundstück ist das Niederschlagswasser dezentral zu versickern. Hierzu kommt als Anlageart eine großflächige natürliche Flächenversickerung, ggf. mit Speicherbehältern in Frage.
4. Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Material, Pflasterung mit einem Fugenmaß von mehr als 10 % der befestigten Fläche bzw. einer Infiltrationsintensität von min. 3,3 x 10⁻⁴ (m/s) herzustellen.



Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Aue-Fallstein hat in seiner Sitzung am 14.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westentor" gemäß § 2 (1) BauGB und § 7 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Aue-Fallstein, 28.10.2003
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Bürgermeister

Beschluß zum Entwurf / Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aue-Fallstein hat in seiner Sitzung am 14.10.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus "Planzeichnung mit Planzeichenerklärung" (Teil A), den "Textlichen Festsetzungen" (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 04.11.03 bis zum 08.12.03 gemäß § 13 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 02.11.03 bis zum 09.12.03 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Aue-Fallstein, 10.12.2003
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Aue-Fallstein hat den Bebauungsplan "Westentor" in seiner Sitzung am 29.03.2004 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 10 BauGB).

Aue-Fallstein, 30.03.2004
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 01.05.2004 in Kraft getreten.

Aue-Fallstein, 12.05.2004
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Aue-Fallstein, 17.05.2005
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
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.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Bürgermeister

Präambel

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes ist § 10 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141; 1998 I S. 137) und der zur Zeit gültigen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie.

Planungsunterlage

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.02.2004).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Halberstadt, 05.05.04
(Ort, Datum, Siegel)

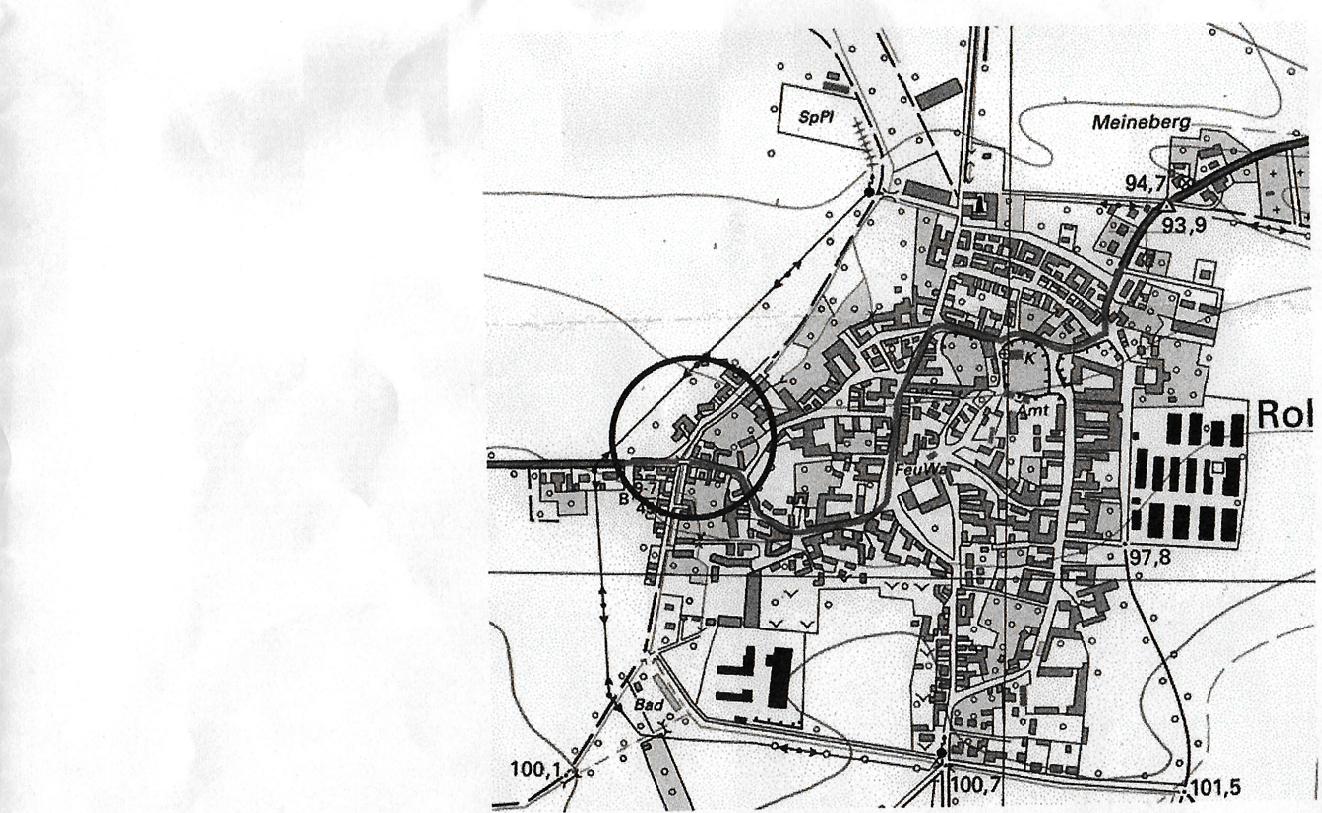
Kartengrundlage: - Liegenschaftskarte des Katasteramtes Wernigerode
- Gemeinde Rohrsheim
- Gemarkung Rohrsheim
- Flur 11
- Flurstück 18/1
- Maßstab 1:500

Erlaubnisvermerk: - Vervielfältigungserlaubnis erteilt vom LVerw.Geo. Wernigerode
- Stand der Planunterlage: 1999
- Vervielfältigungserlaubnis erteilt: 10.12.2003
- Aktenzeichen: A 9 - 035 4395

Planentwurf

Der Bebauungsplan "Westentor" wurde vom Architekturbüro Möhlmann & Urbisch, Johanniterstraße 6, 38104 Braunschweig, Denkmalplatz 3, 38835 Osterwieck, ausgearbeitet.

Osterwieck, 30.04.2004
(Ort, Datum, Stempel)



Auszug aus der Topographischen Karte M 1:10000, N - 32 - 142 - D - c - 4
Erlaubnisvermerk: - Vervielfältigungserlaubnis erteilt vom Katasteramt Wernigerode
- Stand der Planunterlage 1999
- Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 10.12.2003
- Aktenzeichen: A 9 - 035 4395

Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt Barbarastrasse 2 06110 Halle

BEBAUUNGSPLAN "WESTENTOR" MIT ÖBV
GEMEINDE AUE-FALLSTEIN
ORTSTEIL ROHRSHEIM
LANDKREIS HALBERSTADT