



Planzeichenerklärung (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §4 BauNVO)
WA
allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 BauNVO)
0,1
I
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §23 BauNVO)
0
offene Bauweise
Baugrenze
- 4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Pflanzgebotsumgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Pflanzgebotsumgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Pflanzhaltungsumgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 5. Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse an die Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Wasserflächen
Einfahrtbereich
Einfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Versorgungsflächen
Wasserflächen
- 6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- 1. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung**
1. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Doeren" wird mit Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) aufgestellt. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Wohngebiet Doeren" in Wülperode (gemäß § 90 Abs.1 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, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt vom 09.02.2001, 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 11.01.1993))
2. Die Örtliche Bauvorschrift gemäß §90 Abs.1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Doeren" in Wülperode. Die Begrenzung ist in dieser Planzeichnung dargestellt. Dieser ist Bestandteil dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.
3. In der Örtlichen Bauvorschrift sind Festlegungen über die Dachneigung und Dacheindeckung, die Außenflächengestaltung der Gebäudeaußenwände, über die Fenster sowie über die Grundstückseinfriedung getroffen.
3.1. Die Dachneigung beträgt zwischen 38 bis 50 Grad.
3.2. Die Dacheindeckung hat mit naturroten Tonziegeln zu erfolgen.
3.3. Die Außenfläche der Außenwände ist als Putz-, Klinker- oder Sichtmauerwerk herzustellen.
3.4. Als Fenster sind Sprossenfenster zu verwenden.
3.5. Die Grundstückseinfriedung ist als Holzzaun mit senkrechter Lattung zu errichten.
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweisen**
1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen gem. §14 BauNVO wie Nebengebäude, Garagen, Lagerräume, Schuppen und Stallungen i.S. §5 Abs.1 Nr.2 BauNVO gem. §1 Abs.10 BauNVO zulässig. Tankstellen gem. §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO sind unzulässig (§1 Abs.5 BauNVO).
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 und 25 BauGB)**
1. Innerhalb der festgelegten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die standortgerechte natürliche Vegetation zu erhalten und bei Abgang nur in Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband Ilse/ Holtemme gegebenenfalls zu ersetzen
2. Innerhalb der festgelegten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 300 m² Fläche 1 Stück standortgerechter laubtragender Baum der potentiell natürlichen Vegetation wie Schwarzerle, Gemeinde Esche, Stieleiche, Silberweide, Hainbuche oder 1 Stück hochstämmiger Obstbaum und standortgerechte Sträucher wie Europäisches Pfaffenhütchen, Blutroter Hartziegel, Hundsrose, gemeiner Schneeball, Hasel, Faulbaum und Schlehe im Rasen von 1 Strauch je 20 m² anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertige zu ersetzen. Ersatzweise kann die Anpflanzung auch außerhalb der festgelegten Flächen erfolgen. Die Anpflanzung hat spätestens in der Schlussabnahme des Vorhabens folgenden Pflanzperioden zu erfolgen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 4. Maßnahmen zum Wassergesetz**
1. Die Maßnahmen zum Wassergesetz (WG LSA) sowie über die Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Halberstadt vom 20.03.1995 (veröffentl. im Amtsblatt Nr. 5 vom 28.03.1995) sind einzuhalten. Der Gewässerschonstreifen des Goldbaches beträgt gemäß §94 WG 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante. Nach der Unterhaltungsverordnung ist für Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ein Abstand von mind. 5 m von der Böschungsoberkante einzuhalten. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen.
2. Die Zugänglichkeit für die Gewässerunterhaltungsarbeiten des Schonstreifens ist von der Straße „Im Winkel“ aus ständig und in voller Breite zu gewährleisten.

Rückwirkende Bekanntmachung
Der Bebauungsplan „Doeren“ der Ortschaft Wülperode wurde im Amtsblatt am 30.09.2020 rückwirkend zum 09.04.2004 in Kraft gesetzt.
Osterwieck, den 14.10.2020
Bürgermeisterin / Siegel

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung LSA hat der Gemeinderat Wülperode den ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplan „Wohngebiet Doeren“ mit ÖBV, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wülperode, den 30. März 2004

[Signature]
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Doeren“ der Gemeinde Wülperode, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Wülperode, den 07.04.2004
Bürgermeister

Der Gemeinderat Wülperode hat in seiner Sitzung am 12.02.2003 mit dem Beschluss Nr. 115 - III - 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Aushang am 07.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Wülperode, den 30. März 2004

[Signature]
(Bürgermeister)

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

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Wülperode, den 22.04.2004
[Signature]
Bürgermeister

Der Gemeinderat Wülperode hat in seiner Sitzung am 16.04.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 06.05.2003 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 14.05.2003 bis 18.06.2003 gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wülperode, den 30. März 2004

[Signature]
(Bürgermeister)

Der Gemeinderat Wülperode hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. §3 Abs.2 i.V. mit §4 Abs.1 BauGB in seiner Sitzung am 04.02.2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wülperode, den 30. März 2004

[Signature]
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§10 Abs.1 BauGB) ist gem. §10 Abs.3 BauGB am 07.04.2004 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am 07.04.2004 in Kraft getreten.

Wülperode, den 13. April 2004

[Signature]
(Bürgermeister)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formfehler (§214 i.V. mit §215 BauGB), u.a. wie:
- fehlerhafte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes,
- fehlerhafte Beteiligung der Bürger im vereinfachten Änderungsverfahren nach §13 BauGB
- fehlerhafte Beteiligung der TÖB und
- fehlerhafte Begründung zum Bebauungsplan beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wülperode, den 05. Juli 2006

[Signature]
(Bürgermeister)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wülperode, den 13. April 2004

[Signature]
(Bürgermeister)

Der Entwurfsverfasser für diesen Bebauungsplan ist das **Ingenieurbüro Langbein**
Dipl.-Ing.(FH) Dirk Langbein
Brockenblick 7
38855 Reddeber

Reddeber, den 03.03.2004

[Signature]
(Architekt/ Ingenieur)



Die Zeichnung ist urheberrechtlich geschütztes geistiges Eigentum des Ingenieurbüro Langbein (URHEBER-SCHUTZGESETZ), und darf ohne Zustimmung des Eigentümers nicht verändert, kopiert oder sonstig vervielfältigt werden. Ein Nutzungsrecht ist nur auf das vertragliche Bauvorhaben beschränkt.

Ingenieur- & Architekturbüro
Dipl.-Ing. Dirk Langbein
beratender Ingenieur für Hoch- und Tiefbau
sowie Bausachverständigung

Bauberatung Planung Baubetreuung

Brockenblick 7 38855 Reddeber Tel.&Fax: 03943/ 45050 Fax: 0 12 12/ 51 32 51 568 E-Mail: ibl-langbein@web.de

Planungsträger:		Gemeinde Wülperode	
Eheleute		Bebauungsplan mit ÖBV	
Gerhard Ramke		Wohngebiet Doeren	
Goslarer Straße 13		Flur 11; Flurstück 30	
38855 Osterwieck			
Bearbeiter:	Geprüft:	Blattgröße:	Datum:
D. Langbein		DIN A 2	03.03.2004
Gezeichnet:	Bestätigt:	Maßstab:	Blatt-Nummer:
CAD- CDR		1 : 1000/ 10 000	02 - 011.5