LEGENDE NACH PLANV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 2 Nr. 1 , § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) — WR

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl — Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß — z.B. (0,8)

2.5. Grundflächenzahl — Dezimalzahl — z.B. 0,35

2.7. Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß — römische Ziffer, — z.B. II

2.8. Höhe baulicher Anlagen
als Höchstmaß — in ____ m über einem Bezugspunkt
Traufhöhe — THmax.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise — o

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich — V

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Schwarz/weiß
Zweckbestimmung:
Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung
Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses — R

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

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

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 9 § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

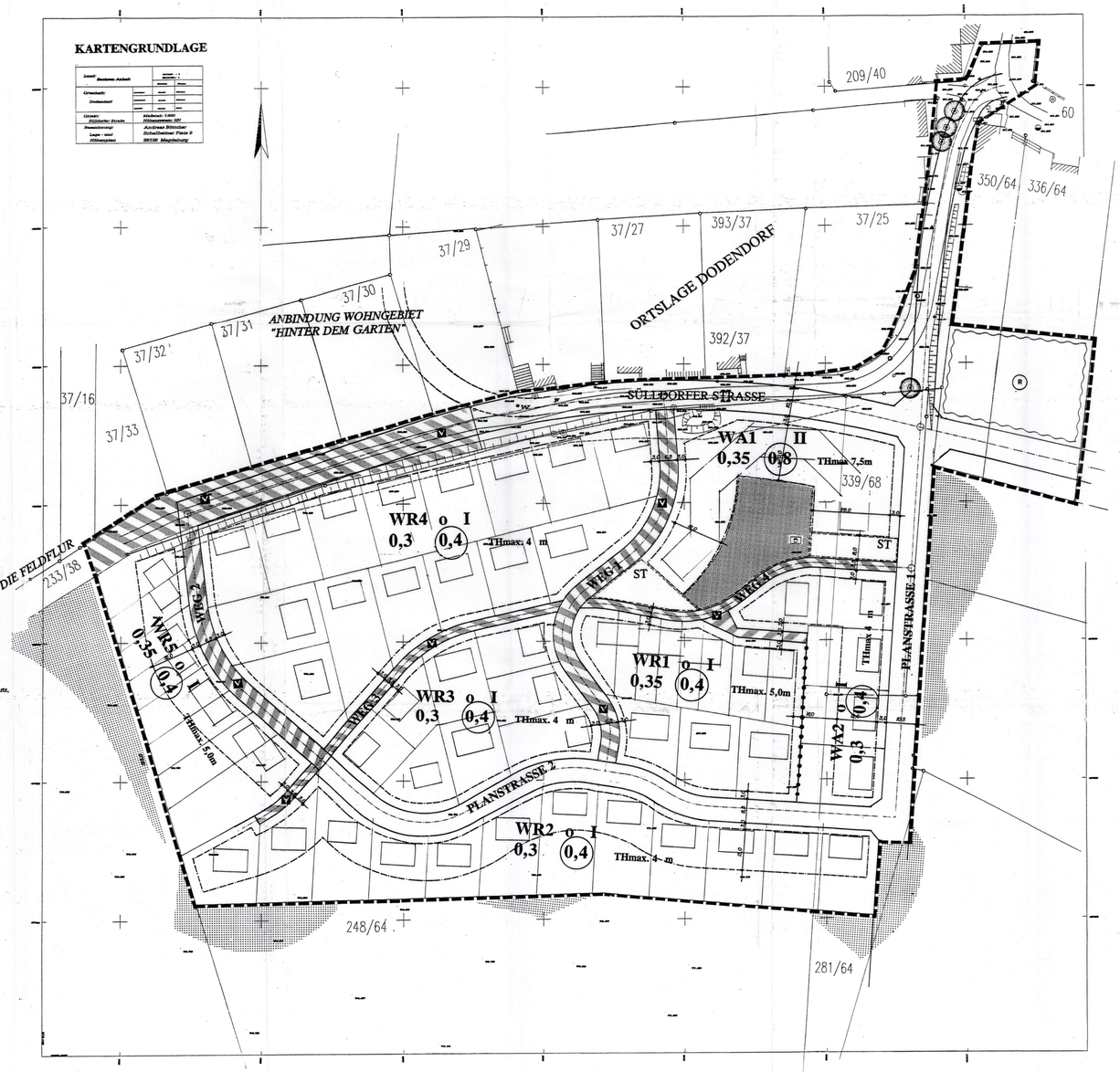
NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	GESCHOSSIGKEIT MAX.
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	TRAUFHÖHE MAX.

Vorhandene Gebäude
Geplante Gebäude (als Vorschlag)
Geplante Grundstücksgrenzen (als Vorschlag)

KARTENGRUNDLAGE

Land: Sachsen-Anhalt	amtlich:	nachrichtlich:
Ortschaft: Dodendorf	Flurstücke:	Flurstücke:
Gemarkung: Dodendorf	Flurstücke:	Flurstücke:
Gauß-Krüger-Streifen: Rechtswert: Hochwert:	Maßstab: 1:500 Äquidistanz: 1M	
Lage- und Höhenplan	Andreae Böttcher & Schlothauer Fietze 9 39106 Magdeburg	



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 1 Abs.2 BauNVO)

1.1 Gliederung der Baugebiete
Für den Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Reines / Allgemeines Wohngebiet vorgegeben.

1.2
Is als Reinen Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig : die im § 3 Abs.2 BauNVO genannte Nutzungsart.

1.3
Is als Allgemeinen Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig : die im § 4 Abs. 2 genannten Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen (zwingend aus § 17 BauNVO).

2.1 Gebäudehöhen
Die Traufhöhen der Gebäude darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in m Meter mit den Planzeichen THmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. THmax 4 m für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 4 m über Oberkante Gelände) nicht überschreiten.
Bezugssystem ist die Geländehöhe in Mittel der Diagonalen des Grundstückes.
Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO).
Für die Geschoßanzahl gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.
Die Erdgeschoßhöhe Fußboden darf maximal 0,6 m über der Höhe am Schnittpunkt Gebäude/ natürliches Gelände betragen.

2.2 Bauweise
Die Bauweise im Plangebiet wird nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.
Für den Bereich WA 1 werden hinsichtlich der Bauweise keine Vorgaben getroffen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.

3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich und des Bedarf angepaßt auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

4. Sichtflächen

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe.
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die privaten, nicht überbaubaren Flächen und die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes und zur optischen Abschirmung der Wohnbereiche gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen.

Es sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Für das Anpflanzen werden die in der Anlage zur Begründung aufgeführten Arten vorgeschlagen.

Bezogen auf die Baugrundstücke sind je 300 qm Fläche ein mittel- oder hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Nebenflächen zur Ausweisung der Stellplätze sind je 100 qm mit einem mittel- oder hochstämmigen Baum zu bepflanzen.

6. Niederschlagswasser

Durch die Eigentümer der in der Planzeichnung mit WA2, WR1, WR2, WR3, WR4 und WR5 bezeichneten Teilbereiche sind Maßnahmen zu treffen, das auf ihren Grundstücken auftreffende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und grundstücksbezogen zu verwenden. Die Regenwasserkanalisation wird nur auf die Entwässerung der öffentlichen Flächen und des Bereiches WA1 ausgelegt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

7. Fassadengestaltung:

7.1
Zusammengehörende Gebäudeteile sind farblich einander passend zu gestalten. Doppelhäuser sind wie ein Gebäude zu behandeln.

7.2
Für die Fassadengestaltung sind Farbtöne zulässig, deren Realisionswert R > 15 und R < 80 ist. Fassaden sind verputzt oder in Naturstein auszuführen.

7.3
Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen sind zu begrünen.

8. Dachgestaltung

8.1
Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer zulässig.
Für die Eindeckung sind nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Farben der Farbtöne rot bis braun und deren Zwischentöne zulässig.

8.2
Die Dachneigung muß mindestens 40° betragen.

8.3
Geneigte Dächer eines Daches dürfen nur die gleiche Neigung aufweisen.

8.4
Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der angrenzenden Dachdeckung anpassen.

9. Einfriedungen

9.1
Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig:
* lebende Hecken
* freiwachsende Strauchpflanzungen
* Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.
* Holzzäune in Form des Staketenzaunes

Eingangs- und Einfahrtstore sind in Angleichung an die angrenzende Einfriedung zu erstellen.

10. Sonstige bauliche Anlagen

10.1
Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit (z.B. wasserundurchlässige Decke, Asphalt, Beton wie z.B. befahrbare Wohnwege, PKW- Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterrasen, oder wasserabundener Decke.

10.2
Überdachte Stellplätze sind an mindestens 2 Seiten durch Berankung einzugrünen.

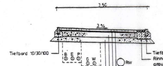
10.3
Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen.
Die Abfallbehälter sind so zuzuordnen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht gesehen werden können.

11. Außenantennenanlagen

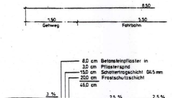
11.1
Diese Anlagen sind an Gebäude zulässig bis zu 0,50 m über Dachfirst.
11.2
Die Anordnung von Antennenanlagen an Gebäudeflächen unterhalb der Traufhöhe ist an dem straßenzugewandten Seiten unzulässig.

12. Ordnungswidrigkeiten

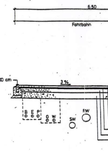
Ordnungswidrig handelt nach § 81 Abs.3 BauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Ziffer 1 bis 7 dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 81 Abs.3 BauO mit einer Geldbuße bis zu 100 000,00 DM geahndet werden.



REGELQUERSCHNITT WEG3, WEG 4



REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE 2



REGELQUERSCHNITT WEG 1, WEG 2

Der Bebauungsplan „Am Hang" im OT Dodendorf der Gemeinde Sülzetal wird zum 01.03.2016 gem. § 2 (4) Baugesetzbuch ausgefertigt.
Sülzetal, 02.03.2016

Mettner
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Dodendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Hang" gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.
Dodendorf, den 20.01.95
Melcher, Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung Dodendorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Hang" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Dodendorf, den 22.11.94
Melcher, Bürgermeister

3. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, entsprechend einer Woche vor der Auslegung, mit Angabe von Ort und Dauer und den Hinweis,daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegefrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich durch Aushang.
Dodendorf, den 08.12.94
Melcher, Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 10.01.1994 - 11.02.1994 in den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung.
Dodendorf, den 08.04.94
Melcher, Bürgermeister

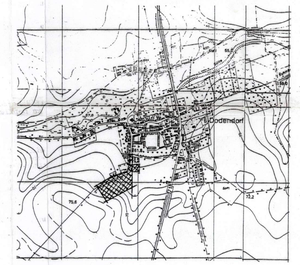
5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 4 § 4, Abs. 1 BauGB ist erfolgt.
Dodendorf, den 08.04.94
Melcher, Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken nach § 2, Abs. 4 BauGB geändert.
Dodendorf, den 20.06.94
Melcher, Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde gem. § 11, Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.
Die Genehmigung erfolgt unter Az. Nr. ..... mit/ ohne Auflagen.
, den .....

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Hang" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bekanntmachung ortsüblich bekannt gemacht 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.2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 , 246a Abs.1 Satz1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Dodendorf, den .....
Melcher, Bürgermeister



planinhalt
GEMEINDE DODENDORF
WOHNGEBIET "AM HANG"

projekt
BEBAUUNGSPLAN

auftraggeber
GEMEINDE DODENDORF
39 171 DODENDORF

verfasser
SCHLUMBERGER PLATZ 9
D-39104 MAGDEBURG
TELEFON 0391 / 561 3696
FAX/TEL TEL. 0180 / 112 69 44
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜRSTE & PARTNER

maßstab	datum	format
M 1 : 500	04 / 94	A1