TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan besteht aus zeichnerischer Zeichnung, der Begründung und dieser textlichen Festsetzungen.

1. Planungsrechtlich Festsetzungen

Bauch § 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 Einordnung der Baugebiete
Das Bebauungsplan ist wird gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO wie folgt gegliedert :

- MI
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Zulässig sind im Gebiet § 6 Abs. 2 Nr.1, 3, 4 genannten Nutzungsgrundgesetzen, Geschäfter und Büroräumen, sonstige Gewerbebetrieben.

- GE (e) 5.
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlicher Betriebe,
Tankstellen, Autor und Verkaufsgrundstücke,
Ausnahmsweise werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die das Betriebsgelände unmittelbar und die genehmigt in Grundflächen und Geschossflächen, die für die Zwecke des Gewerbes [Wohnung], Ausnahmsweise sind Anlagen und Betriebsgebäude, [TT der Bestandsliste von Bundesamt des Klasträge für Immissionsschutz, Luft und Lärmschutz Teil von 21.01.1990 - BABl. Nr 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

- GE 2 , GE 4 -
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlicher Betriebe,
Ausnahmsweise werden zugelassen : Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die das Betriebsgelände unmittelbar und die in Grundflächen und Geschossflächen, die für die Zwecke des Gewerbes [Wohnung] zulässig sind. Für Einzelhandel, Schnelle,Anlage und gesundheitlichen Zwecke]
Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise sind : Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV jeder Baugliedsanlage der Abstandsliste von Bundesamt für Immissionsschutz, Luft und Lärmschutz von 21.01.1990 - BABl. Nr 283- und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad.

- GE 2 -
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlicher Betriebe,
Ausnahmsweise werden zugelassen : Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die das Betriebsgelände unmittelbar und die in Grundflächen und Geschossflächen, die für die Zwecke des Gewerbes [Wohnung] zulässig sind. Für Einzelhandel, Schnelle,Anlage und gesundheitlichen Zwecke]
Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise sind : Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV jeder Baugliedsanlage der Abstandsliste von Bundesamt für Immissionsschutz, Luft und Lärmschutz von 21.01.1990 - BABl. Nr 283- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

- GE 3 -
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlicher Betriebe,
Ausnahmsweise werden zugelassen : Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die das Betriebsgelände unmittelbar und die in Grundflächen und Geschossflächen, die für die Zwecke des Gewerbes [Wohnung] zulässig sind. Für Einzelhandel, Schnelle,Anlage und gesundheitlichen Zwecke]
Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise sind : Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV jeder Baugliedsanlage der Abstandsliste von Bundesamt für Immissionsschutz, Luft und Lärmschutz von 21.01.1990 - BABl. Nr 283- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

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

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

2.1 Gebäudehöhen
Die Hauptgebäudeausrichtung sind parallel oder senkrecht zu den Erschließungsstraßen zu wählen.

2.2 Gebäudehöhen
Die Traufhöhe der Gebäude darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in m Meter über Oberkante Gelände mit max Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen (z.B. TH max 12,0 m ü. OKG) nicht überschreiten. Traufhöhen sind max 10,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
Traufe ist Linie dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§ 9 Abs.: BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO).
Die Firsthöhe von Gebäuden und die Höhe baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 4,0 m² darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (FH über Oberkante Gelände mit der Planzeichnung festgesetzte Höchstwert festgesetzte Firsthöhe (m.Ü. Pfeag 12,0 m ü. OKG) nicht überschreiten.
Firsthöhen von 12,0 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
First ist Linie dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende waagerechten Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Außenwand mit der Dachfläche (Pultdach).
Die Oberkante Gelände ist die natürliche Geländeoberfläche.
• Die Höhe baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10,0 m², wie untergeordnete Vorsprünge, Schornsteine, Lüftungsrohre, Antennenanlagen bis zu 5,0 m überschreiten, die Firsthöhen bis zu 12,0 m.
• Die Höhe baulicher Anlagen zur Energieversorgung und Wärmeversorgung, wie Solar- und Sonnenkollektoren, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10,0 m² darf die festgesetzten Firsthöhen um 2,0 m überschreiten.
• Die Höhe baulicher Anlagen, der Zeitpunkt mit einer Grundfläche von mehr als 100,0 m² darf die festgesetzte Gebäude bis zu 2,0 m überschreiten.

Obertere Gebäude ist definiert als Schnittpunkt der natürlichen Höhe in der Gebäudeumfassung eines Grundstückes.

2.2 Bauweise
Die Bauweise im Planzeichnet wird nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise als Einzelhäuser auf die ausschließliche offentliche Verkehrsfläche definiert.
Die Baugrenzen sind für die überbaubaren Bauweisen * sind Gebäudelängen > 50,0 m zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 Abs.4 BauNVO).
Die Baugrenzen sind für die überbaubaren Grundstücksflächen. Einer dem Grenzabstand sind zu beachten.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenlagen

Die Errichtung von Garagen, und die seitens von Stellplätzen ist nur auf Nebenlagen Grundstücksflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit nicht durch Planzeichnung Festsetzungen ausgeschlossen sind (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m § 23 Abs.5 BauNVO).

Grundstückszufahrten dürfen jeweils höchstens 9,0 m breit sein; die Grundstückszufahrt aller Zufahrten von einer Seite eines Grundstückes darf insgesamt 9,0 m nicht überschreiten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m § 23 Abs.5 BauNVO).

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlagen ausschließlich und den Bedarf angepaßt auf den Grundstücksflächen der Nutzung zu decken.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauVO dürfen in ausgewiesenen Gebiet nur innerhalb der Überbauten Grundstücksflächen und der Anordnung von Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 und § 23 Abs.5 BauNVO)

5. Sichtflächen

Sichtflächen sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Aufschüttung oder Lagerstapelung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind einzelne Bäume mit einem Stammdurchmesser bis 0,5 m sowie Einzelsträucher mit einer Strauchhöhe bis (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Von der Landstraße 377 sind für die ausgewiesenen Planzeichne weder Ein- noch Ausfahrten zulässig.

Von der L220 224 sind mit Ausnahme der in der Planzeichnung vermerkten Bereiche keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

6. Immissionsschutz

Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erweiterung oder Änderung bestehender Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützen Aufenthaltsräumen dienen, sind alle baulichen Möglichkeiten zu nutzen,
- durch die Stellung des Gebäudes , die Gebäudeform, die Grundrißgestaltung, Anordnung und deren schalldämmende Konstruktion den Lärm durch Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthalts- und Schlafräume, Fensterlüftungseinheiten und schallgedämmte Lüftungen
- durch die Anordnung von Öffnungen wie Fenster und Türen, der vor Lärm abgewandten zu nichtlärmempfindlichen Gebäudeseite

Lärmempfindliche Bereiche innerhalb und außerhalb der Gebäude im einhalten.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Laubholzarten zu bepflanzen. Die landschaftliche Einbindung des Gebietes in die umgebenden Landschaftsräumen Einbindung des Gebietes in durchgängigen Reihenzügen mit standortgerechten Laubholzarten der potentiell natürlichen Vegetation AG20C zu bepflanzen, sowohl die nicht als Zufahrten ausgelegt wurden oder aus Gründen der Verkehrssicherheit von Sichtbehinderungen betroffenen Straßenbäume sind.
In Zusammenhang der Pflanzung sind großkronige Bäume, in Gruppenpflanzungen anzupflanzen. Die Pflanzung ist mindestens zweireihig und versetzt anzulegen und so den Bäumen bis spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Anlagen und zu erhalten und, gegebenenfalls zu ersetzen.
Der Vollzug der Pflanzgebote ist spätestens 1,5 Jahre nach Fertigstellung durchzuführen.
Für Anpflanzen Straßenbäume gilt : 1 großkronigen Baum je 100 m² Straßenfläche, Pflanzabstand wird 2,75 m , Pflanzmaßnahmen 15-20 cm.
Anlegung mindestens einer Seite der Erschließungsstraßen sind in Abstand von höchstens 25,0m großkronige Bäume anzupflanzen.
Es sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation AG20C entsprechen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
Für das Anpflanzen wurden die in der Anlage zur Begründung aufgeführten Arten vorgeschlagen.

10. Höhenlinien des Erdoberflächenbodens

Die Oberkante des Erdoberflächenbodens darf höchstens 0,4 m über den höchsten Punkt des an die Oberfläche Fläche angrenzenden Straßenbaues baulichen angeschnitt werden.
(§ 9 Abs.2 BauGB)

11 . Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

11.1
Unbebaubare Grundstücksteile sind farblich einander passend zu gestalten.

11.2
Für mindestens 40 % der sichtbaren Außenwandflächen einer Gebäude sind nur Ziegelmauerwerk, Holzverschalungen in gedeckten Farbtönungen, Putz nach Farbtonverzeichnis RAL 840 HR und deren Brüchenfarben zulässig.

Rot	(3000)	aus der Farbreihe gelb
Rotbraun	(3002)	aus der Farbreihe gelb
Rotbraun	(3003)	aus der Farbreihe gelb
Rotbraun	(8003)	aus der Farbreihe braun

Der vorgenannte Farbrahmen gilt weder für Fassaden, für darauf Anbringung solarthermischer Anlagen zu bewehren sind, noch für Grenzwand Bauteile, die die Fassade gliedern.

11.3
Etwa 20- 25% der Erdgeschoßdachflächen von mehr als 50 m² (Fläche ohne Hauptöffnung) sind in zweipreiser Weise flächig zu begrünen.

12. Dächer

12.1
Geneigte Dächer eines Daches dürfen, wenn sie nicht der Belichtung dienen, nur die gleiche Neigung aufweisen.

12.2
Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach des Farbregister RAL 840 HR und deren Brüchenfarben zulässig:

Rot	(3000)	aus der Farbreihe rot
Rotbraun	(3011)	aus der Farbreihe rot
Rotbraun	(3013)	aus der Farbreihe rot
Rotbraun	(8004)	aus der Farbreihe braun

12.3
Die Büro- und Personalräumen, Wohnzwecken und öffentlichen Verkehrsflächen einzelnen Flachdächer sind zu begrünen, zu bepflanzen und zu erhalten. Die Mindestdicke der Substrat-Einheit beträgt 8 cm. Die Substrat-Einheit durch wachsenden Kleinpflanzen zu begrünen. Die Substrat-Einheit darf nicht mehr als 0,5 m oberhalb der Gebäudeoberkante liegen.

13. Garagen

Für Garagen und deren Gestaltung, die entweder mit den Hauptgebäuden baulich verbunden oder in Gruppen zusammen errichtet werden, gelten die Festsetzungen für Fassaden.

14. Werbeanlagen

Anlagen der Bundesstraße B 71 sind Werbeanlagen nur flach an Gebäudewandflächen entlanglaufend der Traufe zulässig. Die Größe der Fläche der Werbeanlagen darf insgesamt jeweils ein Viertel der Fläche der Wandfläche nicht überschreiten. Außerdem nicht überschreiten. Es sind nur Werbeanlagen ohne grelle Farben und ohne wechselndes Licht zulässig.

Von diesen Festsetzungen sind genehmigen Firmenschilder nahestehender Größe, die an der Stätte der Leistung angebracht sind, sowie Gestaltung, Anordnung und Ausführung an Gebäuden sind, wenn sie den Bestimmungen der Allgemeinen Ortsgestaltungssatzung entsprechen.

In Bereich der Bahnanlagen und der geplanten Autobahn sind Werbeanlagen zu ausschließen, daß eine Blendbeeinträchtigung ausgeschlossen ist.

15. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig:
- Lebende Hecken
- Drahtgitterzäune mit Strauchpflanzungen
- Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Bäumen, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.

16. Sonstige zeichnische Anlagen

16.1
Boden- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht mit Bäumen bepflanzt werden können, wie z.B. befahrbare Hofräume, PKW- Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Pflaster, Schotterdecken, oder wassergebundener Decke.

16.2
Oberirdische Stellplätze sind an mindestens 2 Seiten durch Bepflanzung einzugrünen.

16.3
Baumpflanzenstandplätze sind durch Anordnung, Naturaleinsaat und Pflanzung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen.

17. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 81 Abs.3 BauO, wer einen Bauvorhaben durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Bauvorschriften der Ziffer 11 bis 16 dieser bauvorschriftlichen Festsetzungen entsprechen. Ordnungswidrigkeiten können nach § 81 Abs.3 BauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 BGBl. I S. 2253
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 127
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VB.3- 8984. Bes. 1 vom 21.01.1992, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen 1990, 584

PRÄAMBEL

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dodendorf hat aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31.August 1990 (BGBl. II 889, 1159), des Gesetzes vom 23.September 1990 (BGBl. II 2.885, 1122), und § 83 Abs. 1 und 4 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.Juli 1990 (GBl. I Nr. 56 S.929) und des § 4 Gemeindeordnung für die Bundesrepublik Deutschland und Landkreise in der 1998 (GBl.I Nr.19 S.255) diesen Bebauungsplan Nr. 93/92 Gewerbegebiet Dodendorf Nord , bestehend aus :

Planzeichnung und bauliche Festsetzungen,
Teil I Planzeichnerische Festsetzungen
Teil II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 1992 als Satzung beschlossen.

Dodendorf, den 1992

Siegel Meichor, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2, Abs. 1 BauGB beschlossen.
Dodendorf, den 25.09.92
Meichor, Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentliche Verteilung und Bilderung.
Dodendorf, den 25.09.92
Meichor, Bürgermeister

3. Die Bebauungsplan einer Bürgerversammlung, einschließlich seine Begründung und seine Lage sowie Ort und Dauer und den Eingang, Anhörung und Äußerungen vor während der Auslegefrist vorgebracht wurden können, erfolgte ortsüblich durch Aushang.
Dodendorf, den 29.09.92
Meichor, Bürgermeister

4. Die Bebauungsplan einer Bürgerversammlung, einschließlich seine Begründung und seine Lage sowie Ort und Dauer und den Eingang, Anhörung und Äußerungen vor während der Auslegefrist vorgebracht wurden können, erfolgte ortsüblich durch Aushang.
Dodendorf, den 29.09.92
Meichor, Bürgermeister

5. Die Bebauungsplan einer Bürgerversammlung, einschließlich seine Begründung und seine Lage sowie Ort und Dauer und den Eingang, Anhörung und Äußerungen vor während der Auslegefrist vorgebracht wurden können, erfolgte ortsüblich durch Aushang.
Dodendorf, den 29.09.92
Meichor, Bürgermeister

6. Die Bebauungsplan einer Bürgerversammlung, einschließlich seine Begründung und seine Lage sowie Ort und Dauer und den Eingang, Anhörung und Äußerungen vor während der Auslegefrist vorgebracht wurden können, erfolgte ortsüblich durch Aushang.
Dodendorf, den 29.09.92
Meichor, Bürgermeister

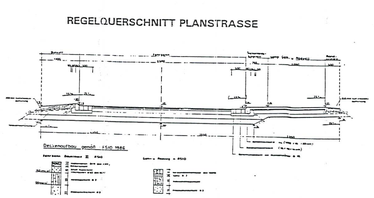
7. Der Bebauungsplan wurde gem. § 11, Abs.1 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.
Magdeburg, den 27.11.92

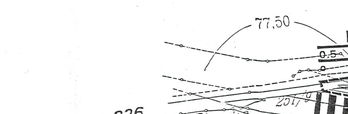
8. Durch ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB ist der Bebauungsplan am ..... rechtsverbindlich geworden.
Dodendorf, den .....
Meichor, Bürgermeister

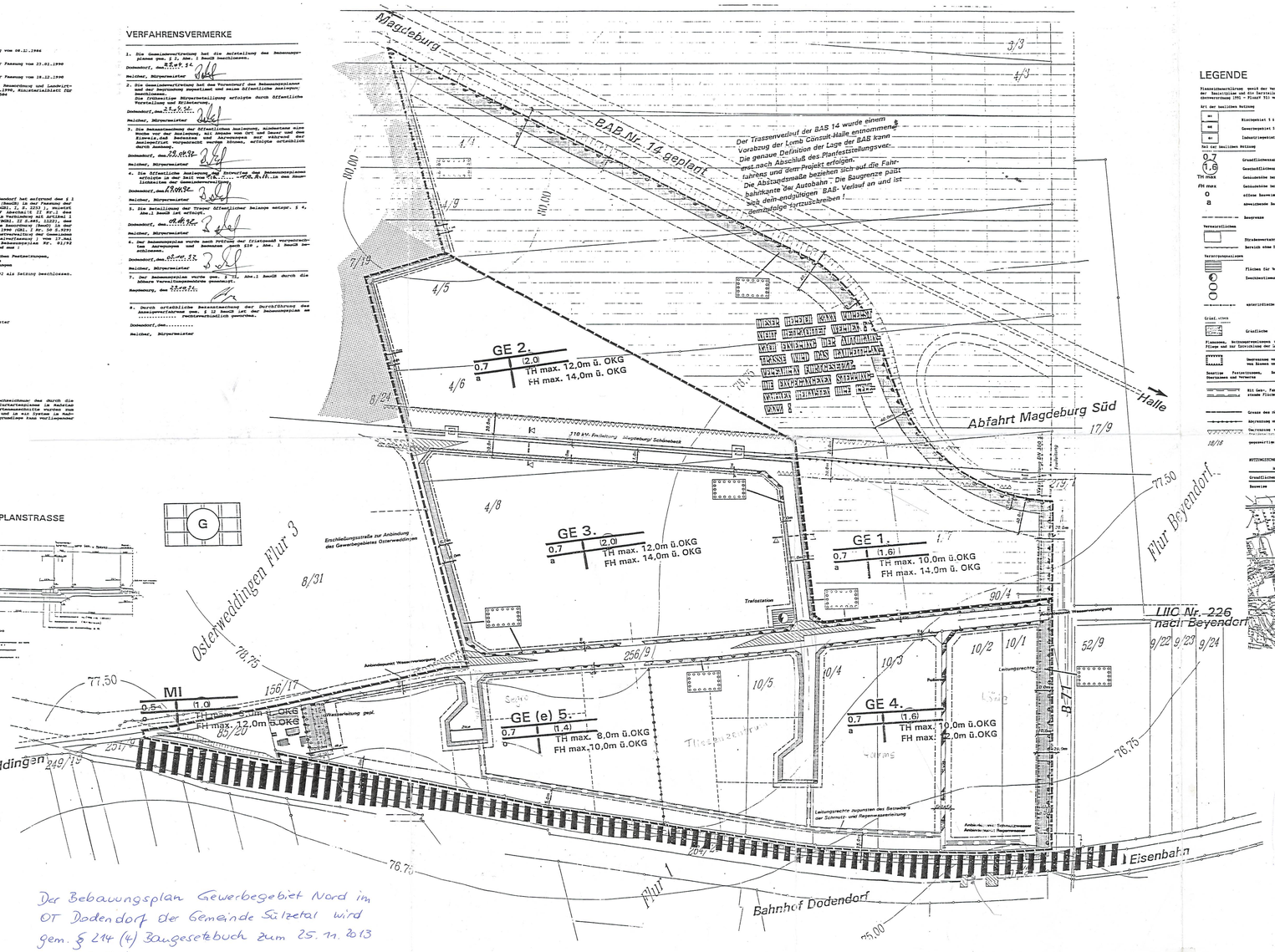
KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage entstand durch Sachkenntnis des durch die Gemeinde Dodendorf öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Maßstab 1 : 2 000. Die entsprechenden Flurkartenausschnitte wurden von Bereich der Dienststelle Stadtamt und in ein System in maßstab 1 : 1 000 übertragen. Als Katasterunterlage kann Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden.

REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE







LEGENDE

Planzeichenverfahren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.April 1991 BGBl. I S.58

Art der baulichen Nutzung
- MI — Mischgebiet § 6 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- GI — Industriegebiet § 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
- 0.7 / (1.6) — Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl
- TH max — Gebäudehöhe bemessen auf Traufhöhe
- FH max — Gebäudehöhe bemessen auf Firsthöhe
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (Gebäudelänge > 50 m zulässig)

Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

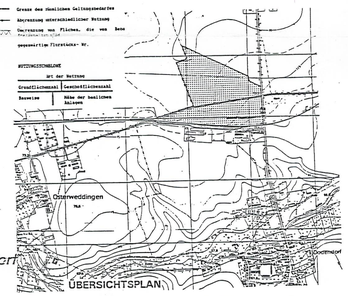
Versorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung : Elektrizität
- Gasversorgungsleitung
- Bevorrichtungsleitung
- unterirdische Hochspannung

Grünflächen
- Grünflächen, Anlagen, Grünanlagen und Baumgruppen, Grünflächen und Bepflanzungen
- Begrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Begrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- 5 — geplante Flurstücks- Nr.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung		
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen	



ÜBERSICHTSPLAN

GEMEINDE DODENDORF SACHSEN ANHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. GEWERBEGEBIET NORD

M. 1 : 2 000

aktualisiert 09 / 92

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord im OT Dodendorf der Gemeinde Sülzetal wird gem. § 214 (4) Baugesetzbuch zum 25.11.2013 ausgefertigt.

Gemeinde Sülzetal Landkreis Börde -Dienstsiegel-

Meffert Bürgermeister 02.12.2013

BORDGEMEINSCHAFT FÜRSTE & PARTNER

23.11.92