

**Textliche Festsetzungen**

**1. WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

In dem mit WA bezeichneten Gebiet ist in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nur die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzungsart zulässig.

Die unter Abs. 3 Nr. 1 - 5 genannten Nutzungsarten sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

**2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellflächen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen werden gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

**3. Ausgleichsmaßnahmen, Flächen zur grünordnerischen Gestaltung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Die unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind je angefangene 100,0 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum oder fünf strauchartige Gehölze nach Artenauswahl zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abgangs durch neue zu ersetzen.

Die Einstellplätze einschließlich Zufahrten sowie die Zufahrten zu den Garagen sind nur mit wasserundurchlässiger Oberfläche zu befestigen, so z. B.

- Rasengittersteine mit Begrünung
- Pflasterung mit mindestens 30% Fuganteil
- Schotterrasen.

Als Einfriedung der Grundstücke zur Erschließungsstraße sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind nur Zäune (z. B. dunkler, unauffälliger Maschendraht oder Staketzaune) und wo möglich und sinnvoll mit Hinterpflanzung durch Hecken und Sträucher zulässig (siehe Artenauswahl).

Der Stammumfang muß mindestens 14 - 16 cm betragen.

Qualität:	Bäume	H, 3 x v, 14 / 16
	Sträucher	Str., 2 x v, 100 / 125
Quantität:	Bäume	1 H / 100 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	Sträucher	5 Str. / 100 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

Dabei sind die strauchartigen Gehölze artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken vom jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

**Artenliste** (Empfehlungen geeigneter Arten gebiets- und standortgerechter Laubgehölze)

Bäume:	Acer pseudoplatanus Aesculus hippocastanum Betula pendula Carpinus betulus Prunus avium Sorbus aucuparia Tilia cordata diverse Obstbaumarten	Bergahorn Rotkastanie Weißbuche Hainbuche Vogelkirsche Eberesche Winterlinde
Sträucher:	Carpinus betulus Cornus alba Corylus avellana Crataegus laevigata Forsythia intermedia Ligustrum vulgare Lonicera maackii Prunus spinosa Sambucus nigra Taxus baccata	Hainbuche Hartriegel Haselnuß Weißdorn Forsythie Liguster Heckenkirsche Schlehe Schwarzer Holunder Eibe
Fassadenbegrünung:	Hedera helix Parthenocissus quinquefolia Polygonum auberti verschiedene Arten Kletterrosen	Efeu Wilder Wein Knötcherich

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB sind diese auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
(Gemäß Planzeichen- und Baumutzungsverordnung von 1990)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)

GFZ 0,4 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

**6. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: ▲ Fußweg

**7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

— Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: — Abwasser

**9. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

— Grünflächen

Zweckbestimmung: — Verkehrsgrün

— Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten

— Grundstücksgrenzen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet „Am Weinberg“ der Gemeinde Sülzdorf Ortsteil Sülldorf wird gem. § 214 (4) BauGB zum 22.03.2021 ausgefertigt.

Sülzdorf, den 22.03.2021

Müller (Bürgermeister)



WA	E
0	1
GFZ	0,4
GRZ	0,4

<b>PRAAMBEL</b> AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. AUGUST 1971 V. M. DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT HAT DER RAT DER GEMEINDE SÜLLDORF DIESEN VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	<b>AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS</b> DER RAT DER GEMEINDE SÜLLDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.05.1998 DIE AUFSTELLUNG DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB AM 02.06.98 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.	<b>PLANUNTERLAGE</b> KARTENGRUNDLAGE LIEGENSCHAFTSKARTE DES KATASTERAMTES STASSFURT GEMEINDE: Sülldorf FLUR: 1 MASSTAB: 08/198 VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT STASSFURT AM 07.09.98 AKTENZEICHEN: AB-4/24-98 DIE VERWENDETE PLANUNTERLAGE ENTHÄLT DEN INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ EINGETRÄGERT NACH. SIE IST HINSEITLICH DER PLANUNGSRELEVANTEN BESTANDTEILE GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH. STASSFURT, DEN 20.07.1998 Müller (Bürgermeister)
SÜLLDORF, DEN 01.09.98	SÜLLDORF, DEN 01.09.98	SÜLLDORF, DEN 01.09.98
GEMEINDE SÜLLDORF	GEMEINDE SÜLLDORF	GEMEINDE SÜLLDORF

<b>PLANVERFASSER</b> DER ENTWURF DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES WURDE AUSGEBARBEITET VON BAD HARZBURG, DEN DIPL.-ING. J. Bock	<b>AUSLEGUNGSBESCHLUSS</b> DER RAT DER GEMEINDE SÜLLDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.06.98 DEN ENTWURF DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE AM 11.06.98 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.06.98 GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. SÜLLDORF, DEN 01.09.98	<b>AUSLEGUNGSBESCHLUSS MIT EINSCHRÄNKUNG</b> DER RAT DER GEMEINDE SÜLLDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.06.98 DEN ENTWURF DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG MIT DER EINSCHRÄNKUNG GEM. § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB WURDE AM 11.06.98 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.06.98 GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. SÜLLDORF, DEN 01.09.98	<b>VEREINFACHTE ÄNDERUNG</b> DER RAT DER GEMEINDE SÜLLDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.06.98 DEN GEÄNDERTEN ENTWURF DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. DAS REGIERUNGSPRÄSDIUM HAT AM 15. SEP. 1998 ERKLÄRT, DASS ES UNTER AUFLAGEN / MITABGABEN KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND MACHT (§ 10 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB). MAGDEBURG, DEN 15. Sep. 1998 REGIERUNGSPRÄSDIUM MAGDEBURG BÜRGERMEISTER	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DER RAT DER GEMEINDE SÜLLDORF HAT DEN VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER VORBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 13.09.98 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN. DIE BETEILIGTEN IN SINNE VON § 13 NR. 2 UND 3 BAUGB WURDE VOM 18.06.98 GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN. SÜLLDORF, DEN 01.09.98	<b>GENEHMIGUNGSVERFAHREN</b> DER VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN IST DEM REGIERUNGSPRÄSDIUM MAGDEBURG GEM. § 10 ABS. 2 BAUGB AM 13.09.98 ZUR GENEHMIGUNG EINGEREICHT WORDEN. DAS REGIERUNGSPRÄSDIUM HAT BIS ZUM 15. SEP. 1998 KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NACH § 10 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB GELTEND GEMACHT (§ 10 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB). MAGDEBURG, DEN 15. Sep. 1998 REGIERUNGSPRÄSDIUM MAGDEBURG BÜRGERMEISTER	<b>BEITRIITTSBESCHLUSS ZU AUFLAGEN / MASSGABEN</b> DER RAT DER GEMEINDE SÜLLDORF IST DEN IN DER GENEHMIGUNG / VERFÜGUNG VOM 13.09.98 AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM 13.09.98 BEIGETRETEN. DER VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM 13.09.98 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE AM 11.06.98 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN HAT DER RAT DER GEMEINDE SÜLLDORF ZUVOR EINE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 3 BAUGB DURCHFÜHRT. DIE BETEILIGTEN WURDE VOM 18.06.98 GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN. SÜLLDORF, DEN 22.03.2021 Müller (Bürgermeister)	<b>INKRAFTTRETEN</b> DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN GEM. § 214 BAUGB BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN. DER VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN IST SOMIT AM 22.03.2021 IN KRAFT GETRETEN. SÜLLDORF, DEN 22.03.2021 Müller (Bürgermeister)	<b>VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN</b> INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN GEM. § 214 BAUGB BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN. INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN. SÜLLDORF, DEN 22.03.2021 Müller (Bürgermeister)
--	---	--	---	---	---	---	---	---

**VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**  
**WOHNGEBIET „AM WEINBERG“ SÜLLDORF**  
MASSTAB M 1 : 250