



Flur 5, Blatt 1

Flur 18, Blatt 2

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Wernigerode, M 1:1000, Stadt Dörfelberg, Gemarkung Dörfelberg, Flur 5 Blatt 2 Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke erlaubt. Hierzu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
mit dem Bogenmaßstab 1:1000
Magdeburg, den 05.04.1994
Im Auftrage
Wiese

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung**
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,4 Geschosflächenzahl (GFZ)
- Bauweise**
O Offene Bauweise
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Stellung der baulichen Anlagen
- Grünflächen**
Öffentliche Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Pflanzbot entsprechend textlicher Festsetzung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Verkehrflächen**
Straßenverkehrsfläche
Gebäude
Flurrücksgrenzen
Flurstücknummern
- Grenzen**
Grenze des Geltungsbereiches
Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze
Nutzungsabgrenzung
- Sonstige Zeichnungen**
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Hinweise**
3,50 Maßangabe

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 4 Abs. 2 BauNutzungsverordnung die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
2. Die in § 4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen werden, abgesehen von Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Sicht- und Windschutzblenden sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge von 10,00 m je Baugrundstück zulässig. Sie müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 3,00 m halten. Er kann auf 1,50 m verringert werden, wenn auf der Abstandfläche zur Grundstücksgrenze eine mindestens 1,50 m hohe Bepflanzung erfolgt.
- Begrünung**
1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Bebauungsplanes ist pro 3 Parkplätze mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
2. Die Entstehung von Rudervegetation auf öffentlichen Flächen, insbesondere im Saumbereich und Fugenbereich von Verkehrsflächen ist zu fördern.
3. Auf Privatgrundstücken ist je 100 Quadratmeter Grundstücksfläche ein aus der Pflanzliste (Anhang) zu entnehmender Baum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Über Baumgrößen und Standorte ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Nadelgehölze sind nur als Solitärpflanzungen zulässig. Hecken und Reihpflanzungen sind unzulässig.
4. Öffentliche Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, sollen unter Einbeziehung von Fachbehörden mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in geeigneter Struktur bepflanzt werden. Die Fläche ist auf Dauer zu pflegen und bei Abgang von Pflanzen sind diese zu ersetzen.
- Sonstige Festsetzungen**
1. Stellplätze und Garagen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Freiflächen dauerhaft zu begrünen soweit sie nicht für Wege, Kinderspielflächen, Müllbehälter sowie Terrassen erforderlich sind. Außenwände von Garagen sind zu mindestens 50 % durch geeignete Pflanzen zu begrünen. Terrassenflächen sind im Baugelände auf 15,00 qm je Gebäude begrenzt.
2. Öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegleitende Fußwege sind zu pflastern, wobei der Fugenanstell so groß wie möglich gehalten werden soll. Sonstige Fußwege sind mit einer wassergebundenen Oberfläche herzustellen. Straßenbegleitende Seitenbereiche, die dem Parken dienen, sind zu pflastern. Der Fugenanstell sollte mindestens 30 % betragen und durchgrünt werden. Andere Seitenbereiche sind dauerhaft zu begrünen.
3. Höhenlage baulicher Anlagen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdschichtfußbodens - OKFE - bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Gebäudevorderseite direkt zugeordnet ist. Bei einem Geländegefälle oder -anstieg ist der Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles bzw. der Steigung zu verändern.
- Hinweise**
1. Der Geltungsbereich wird von einem archaischen Bodendenkmal erfaßt. Es ist mit Erdkunden zu rechnen, wobei § 9 (3) und § 14 (2, 3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen sind.
2. Die Aussagen des Grünordnungsplanes (GOP) zum B-Plan 'Meeresstieg I' sind zu beachten.

Bebauungsvorschriften

- I Geltungsbereich**
Die Bebauungsvorschrift gilt für den nebenstehend dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Meeresstieg I.
- II Dächer**
1. Dachform
Im gesamten Geltungsbereich sind nur Gebäude mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern zulässig. Für Garagen, Geräte- und Gewächshäuser können auch Flachdächer oder Putzdächer zugelassen werden, die eine Mindestneigung von 15° aufweisen müssen. Begränzte Dachformen bleiben davon ausgenommen.
Satteldach im Sinne dieser Festsetzungen ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Dachneigung gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.
Krüppelwalm ist das als geneigte Dachfläche ausgebildete Dreieck der oberen Giebelfläche. Die Höhe des Krüppelwalms darf, vom First aus gemessen, maximal 1/3 der Höhe zwischen Traufe und First betragen. Der Krüppelwalm ist an beiden Giebeln gleich auszubilden.
2. Dachneigung
Im Geltungsbereich darf die Neigung der Satteldachflächen nur > 27° (Abtrag) gegenüber der Horizontalen betragen.
3. Richtung der Dächer
Als Richtung der Dächer (Firstrichtung) gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung (Haupttrichtung) der baulichen Anlagen.
Von dieser Richtung ausgenommen sind die Dächer über Baukörpern, die dem Hauptgebäude untergeordnet sind.
4. Höhen von Traufen und Firsten
Die Höhen von Traufen und Firsten werden über der Oberkante Erdschichtfußboden gemessen.
a) Höhe von Traufen
Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schräglinie der Außenflächen von Außenwand und Dach.
Die Höhe der Traufe darf in dem Gebiet WA I höchstens 6,50 m betragen. In dem Gebiet WA II darf die Traufhöhe höchstens 3,50 m betragen.
Ausnahmsweise darf die Traufhöhe in den Gebieten auf einer Länge von maximal 1/3 der Traufenlänge einer Gebäudeseite um 1,50 m überschritten werden.
b) Höhen der Firste
Die Höhen der Firste im Gebiet WA I darf höchstens 12,00 m betragen. Im Gebiet WA II darf die Firsthöhe höchstens 9,00 m betragen.
5. Dachgauben
Die Länge einer Dachgaube darf maximal 4,00 m betragen.
Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf maximal 1/2 der Traufenlänge der dazugehörigen Dachfläche betragen. Die Gauben müssen vom Organg mindestens 2,00 m und vom First mindestens 1,00 m Abstand halten.
6. Dachflächenfenster und Solaranlagen
Die Gesamtlänge von Dachflächenfenstern darf 25 % der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtlänge von Solaranlagen darf 50 % der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Dachanschnitte sind nicht zulässig.
7. Material und Farbe
Für die geeigneten Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbönen zulässig.
Dies gilt dort nicht, wo die Dachfläche als Solaranlage ausgebildet werden.
- III Außenwände**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Außenwände Materialien mit roten, weißen oder hellgrauen Farbönen zu verwenden.
Das Material Holz ist von den Festsetzungen ausgenommen, wenn dessen Fläche nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Außenwandfläche beträgt. Giebelflächen können Behänge aus Naturschiefer oder dem Dacheindeckungsmaterial erhalten.
- IV Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur wie folgt zulässig:
als Hecke oder als Hecke in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun. Der Maschendrahtzaun muß innerhalb der Hecke auf der von einer Straßenverkehrsfläche oder einer öffentlichen Grünfläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden. Die Höhe des Maschendrahtzaunes darf maximal 1,20 betragen.
Als Holzstaketzaune in natürlichen Farbönen. Die Höhe darf maximal 1,20 m betragen.
- V Sicht- und Windschutzanlagen**
Bauliche Sicht- und Windschutzanlagen dürfen nur aus dem Material und in der Farbe der von außen sichtbaren Fläche der Außenwände der Gebäude oder aus Holz ausgeführt werden. Ihre Höhe darf maximal 1,80 m betragen.
- VI Parabolantennen**
Parabolantennen sind nur unterhalb von Traufhöhen zulässig. Der Farbton der dahinterliegenden Außenwand entsprechen.
- VII Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser Bebauungsvorschrift entspricht.
- VIII Anhang**
Pflanzliste:
Bäume: Bergahorn, Buche, Eibe, Elsbeere, Feldahorn, Hainbuche, Hornbeere, Sandbirke, Sommerlinde, Spitzahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Weißbuche, Wildbirne, Winterlinde, Rotkastanie
Sträucher: Berberitze, Bergjohannisbeere, Bluthorn, Rote Heckenkirsche, Hundrose, Feldrose, Kreuzdorn, Ohrweide, Salweide, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Hasel, Gemeine Eibe, Kornelkirsche

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.93. Der Beschluß wurde vom 26.05.93 bis zum 28.05.93 ortsüblich bekannt gegeben.

Die Planunterlagen entsprechen innerhalb des Geltungsbereiches dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 24.05.93. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist möglich.

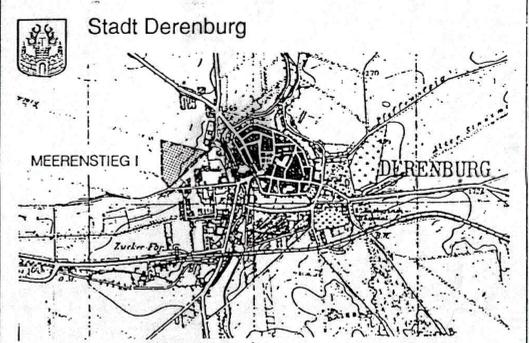
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 248 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 12.7.93 beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.7.93 bzw. 31.1.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.01.94 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und seiner Begründung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.01.94 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und seine Begründung haben vom 28.01.94 bis zum 28.02.94 öffentlich ausliegen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.5.94 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich für die Stadt Dörfelberg am bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.



Bebauungsplan Meeresstieg I

Im Auftrag der Stadt Dörfelberg erstellt durch:
Möhlmann & Urbisch, Architekten, Johannerstraße 6, 38104 Braunschweig

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) 1986/1993
BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990/1993
Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauOLA)
Planzeichenvorschrift (PlanZV) 1990

Anlagen:
Begründung und Nutzungsvorschlag

Maßstab: 1:1000

Original Kopie Verfahrensexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

R. Brand
Bürgermeister