Einfacher **BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 – Wohnungsbaustandort "Heideweg" Farnstädt mit gestalterischen Festsetzungen**

Teil A – PLANZEICHNUNG

Planzeichenerklärung

(nach Plan 90 vom 19. 12. 1990)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet (§4 Bau NVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 bau GB, §§16 bis 21 Bau NVO)

I + D Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

3. **Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 Bau GB, §20 Bau NVO)

Baugrenze

räumlicher Geltungsbereich (§9 (7) Bau GB)

mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr.11 Bau GB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen (vorh.)

5. **Flächen für Versorgungsanlagen**
(§9 (1) Nr.14 Bau GB)

Abwasser (KI.Kranlage-KA)

6. **Grünflächen** (§9 (1) Nr.25 a+b Bau GB)

Erhaltung von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 Bau NG)

Anpflanzen von Bäumen

7. **Sonstige Darstellungen**

Bezeichnung der Flurstücke

vorh. Straßensache

vorh. Trinkwasserleitung

vorh. Mischwasserleitung

Privat Grünflächen

8. **Nutzsahablone** (§9 (1) Nr.1 Bau GB)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Oberkante Fußboden über vorh. Erschließungsstraße
o - offene Bauweise	Gebäudehöhe als OK Fußboden bis First

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 26.06.1995 (Az.: 23 Bauleitverfahren) gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB genehmigt.

Halle, den 13.06.1995

Regierungspräsidium Halle

Im Auftrag

Unterschrift

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise und Empfehlungen

sowie die

- Textlichen Festsetzungen zum Grünordnungsplan

sind dem nachfolgenden Schriftsatz zu entnehmen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 19.05.94.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB durch Aushang vom 24.07.94 bis zum ..... durch Aushang am ..... stattgefunden.
Farnstädt, 8.03.95

Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 5 BauNVO beteiligt worden.
Farnstädt, 8.03.95

Der Bürgermeister

3. Die Gemeinde hat die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt.
Farnstädt, 8.03.95

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7.9.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Farnstädt, 9.03.95

Der Bürgermeister

5. Die Gemeinderatsvertretung hat am 18.8.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Farnstädt, 8.03.95

Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07.2 bis zum 10.3.95
mit Begründung vom ..... bis zum .....
während folgender Zeiten
Montag 8-12 Uhr
Dienstag 8-12 Uhr
Mittwoch 8-12 Uhr
Donnerstag 8-18 Uhr
Freitag 8-12 Uhr
nach § 3, Bau GB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Bau GB-Maßnahmengesetz öffentlich ausgelegen. Ort, Zeit und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 24.02.95 ortsüblich bekanntgemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, daß Anregungen während dieser Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, sind am ..... mündlich Bedenken/Anregungen vorgebracht worden.
Farnstädt, 8.03.95

Der Bürgermeister

7. Die vorstehenden Planunterlagen werden zum Inhalt der Ungrundsatzsatzung und weist die städtebaulich begründete Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Die Begründung mit den zusammengefassten Beratungsfällen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wurde gebilligt.
Die Übereinstimmt der vom 6 Mitglieder Gemeinde in die Beschlussfassung mit dem Wortlaut der Niederschrift wird bestätigt.
Farnstädt, den 8.03.95

Der Bürgermeister

8. Die Gemeinderatsvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 13.03.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Farnstädt, 9.03.95

Der Bürgermeister

9. Der Entwurf der Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen Stellungnahmen nach § 3, Abs. 2, Satz 2 i.V.m. § 13, Abs. 1, Satz 2 BauGB überarbeitet.
(Vergl. Protokoll vom .....)
Farnstädt, 9.03.95

Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.05.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.05.95 gebilligt.
Farnstädt, 9.03.95

Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser B-Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) wurde mit Verfügung vom ..... erteilt.
Az: ..... vom .....
Regierungspräsidium

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den unterzeichneten Bürgermeister durch Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt.
Farnstädt, ...

Der Bürgermeister

13. Die B-Planung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Farnstädt,

Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde durch Satz, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, sowie über ..... (Ort) ortsüblich bekanntgemacht.
(Zeitpunkt der ortsüblichen Veröffentlichung)
bei Inkrafttretzung durch Aushang
in der Zeit vom ..... bis zum .....
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 5 BauGB (Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sind sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB hingewiesen worden. Der Aushang ist am ..... in Kraft getreten.
Farnstädt,

Der Bürgermeister

Abschrift
stimmt mit der Urschrift überein

INKOBA GmbH Halle
Gemeinde Farnstädt
Bauvorhaben: Wohnungsbaustandort "Heideweg"
Objekt
Objekt - Nr.: IK 94 - 024
Planart: Bebauungsplan Nr.4
Maßstab: 1 : 500
Lastzugangsplan:
Datum: 02/95
Bearbeiter: Herr Gauweg
gezeichnet: Herr Gärtnbauer

Unvereinbarkeiten Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie dem Hauptzweck der in den Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO).
Anlagen und Einrichtungen für Fernheizung sind nur bezüglich der örtlichen Festsetzungen für den Wohnungsbaustandort "Heideweg".

Aufgrund des § 15 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. November 1960 (GBl.I S.1255), erlässt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) sowie auch § 87 Absatz 4 und 5 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl. S. 723) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die örtlichen Verhaltungsmäßige folgende Satzung über das allgemeinen Bebauungsplan Nr. 4, Wohnungsbaustandort "Heideweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87, Abs. 4 und 5 BauO erlassen:

Festsetzungen

Die Festsetzungen beziehen sich auf den im Plan begrenzten Geltungsbereich.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich in der Gemarkung Farnstädt, Flur 7.
Teile der Flurstücke: 92, 93, 94, 95, 96, und 348/97.

in einer Tiefe von 50 m

Flur 10
Teilflurstücke 15 (Fläche zwischen öffentlicher Erschließungsstraße und grundstücksgrenze).

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet wird nach § 4 der BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Nicht zugelassen sind Tankstellen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 5 der BauNVO.

1.3 Für die Darstellung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbebetriebe, die ihres Wesens in ähnlicher Art wie freiberuflich tätige Betriebe ausgeübt werden, die den Charakter des Wohngebietes nicht widersprechen, zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen entsprechend § 12 der Bau NVO sind nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal festgesetzt:

- *Grundflächenzahl GRZ 0,3*
- *Geschoßflächenzahl GFZ 0,6*
- *Anzahl der Vollgeschosse I+D*
- *Oberkante Fußboden über vorhandene Erschließungsstraße max. 1,5 m*
- *Gebäudehöhe ab OK Fußboden bis First max. 9,0 m*

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Überdachungen, Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bei der das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 (4) BauNVO).

3. Bauweise, Überbauten und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 In Bebauungsgebiet wird offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO als Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.

3.2 Die Überbauten Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

3.3 Die Errgeschoß- Fußbodenoberkanten darf Hängungsmäßig max. 1,2 m höher liegen als die öffentliche Straße die das Grundstück erschließt.

3.4 Abgrabungen im Geländebereich sind zulässig, soweit sie für die Nutzung des Geländebereiches als Sonterrainwohnung erforderlich ist.

4. Grünflächenanpflanzung § 9 (1) 20 und 25 b BauGB

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

4.1.1 Einbindung in die Landschaft

Erschließung

5.1 Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind in Bebauungsplan ausgewiesen, sie sind vorhanden.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört neben den Erschließungsstraßen der Gehweg sowie das Verbahrgrün bis zur Grundstücksgrenze, welches durch die Anlieger zu pflegen ist.

5.2 Anbindung der Grundstücke an die Erschließungsstraße

In den Wohngebiet ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit max. 3,50 m Breite zulässig.

5.3 Sicherung des Oberbodens nach § 2 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt

- *bei allen Maßlichen ist der Oberboden vor Beginn abzutragen, sachgemäß zu lagern und zweckentsprechend für Vegetationsflächen weiter zu verwenden.*
- *Flächen, die durch das Baugeschehen verdichtet wurden, sind vor Auftrag des Oberbodens mind. 30 cm tief zu lockern.*

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines benachbarten Parzellenbesitzers zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB.
Die Festsetzung zu den hinter der Wohnbebauung liegenden landwirtschaftlich weiter genutzten Teilflurstücke hat für die Flurstücke 92 und 94 entsprechend der Planzeichnung zu erfolgen.
Für die übrigen Flurstücke ist durch die zukünftigen Investoren eine Sicherung zu gewährleisten.
Dies hat über einen eindeutig in Bezug auf die Nutzung/Leistung Wirtschaftsweg zu erfolgen.
Die Sicherung hat durch Verträge zwischen öffentlicher Erschließungsträger und Grundstückseigentümer; hierbei den öffentlichen Vorgang und Begrünung vorbehalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der vorgesetzten Fassung i.V.m. § 87 Abs. 1 und 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes

Erschließung

5.1 Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind in Bebauungsplan ausgewiesen, sie sind vorhanden.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört neben den Erschließungsstraßen der Gehweg sowie das Verbahrgrün bis zur Grundstücksgrenze, welches durch die Anlieger zu pflegen ist.

5.2 Anbindung der Grundstücke an die Erschließungsstraße

In den Wohngebiet ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit max. 3,50 m Breite zulässig.

5.3 Sicherung des Oberbodens nach § 2 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt

- *bei allen Maßlichen ist der Oberboden vor Beginn abzutragen, sachgemäß zu lagern und zweckentsprechend für Vegetationsflächen weiter zu verwenden.*
- *Flächen, die durch das Baugeschehen verdichtet wurden, sind vor Auftrag des Oberbodens mind. 30 cm tief zu lockern.*

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines benachbarten Parzellenbesitzers zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB.
Die Festsetzung zu den hinter der Wohnbebauung liegenden landwirtschaftlich weiter genutzten Teilflurstücke hat für die Flurstücke 92 und 94 entsprechend der Planzeichnung zu erfolgen.
Für die übrigen Flurstücke ist durch die zukünftigen Investoren eine Sicherung zu gewährleisten.
Dies hat über einen eindeutig in Bezug auf die Nutzung/Leistung Wirtschaftsweg zu erfolgen.
Die Sicherung hat durch Verträge zwischen öffentlicher Erschließungsträger und Grundstückseigentümer; hierbei den öffentlichen Vorgang und Begrünung vorbehalten.

Dachformen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

Als Dachform sind Walm- bzw. Satteldächer zu wählen. Die Eindeckung ist mit Dachpfannen festgelegt. Die Farbe ist entsprechend der Umgebung anzupassen.
Bei maximal 40 DF - Grad bei 1-geschossiger Bebauung sind Dachaufbauten zugelassen.
Flachdächer sind Flachdächer zulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden bzw. Klinkerausgeführt. Die Fassaden sind entsprechend den Einsatzrichtlinien zu gliedern. Einz-, gemeinsame und Giebelhäuser sind zulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. Die in der Natur freien Farbtöne ungestrichenes Holz (Hammelsmaverte Farbtöne) sind zulässig. Grelle und leuchtende Farbtöne (Signalfarbtöne 9-11), sind nicht zulässig.
Fensterlose Fassadenflächen, größer als 30 m², sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pflanzung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertig.

3. Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 BauO LSA)

Einfriedungsmassiven und Hedgelpflanzungen sind als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum unzulässig.
Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind als Hecke oder Hecken max. 1,0 m hoch herzustellen.

4. Dachüberstände für Garagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 6 BauO LSA)

Bei Garagenflachdachflächen größer als 25 m² sind mindestens 50 % der Flachdachfläche zu begrünen.

5. Wege und Befahrten

Alle Wegeflächen und Befahrten sind als nicht wasserdichte Flächen ohne Gefällestreifen herzustellen und auf min Hindernis zu beschränken.

6. Müllentsorgung (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 BauO LSA)

Die Hausmüllentsorgung erfolgt nach den für die Gemeinde gültigen Festlegungen.
Die TSC die Hausmüllentsorgung notwendigen Stellplätze sind durch entsprechende Begrünung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzugrenzen.

Vorgärten

Die Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung, außer begrünter Stellplätze bzw. Zufahrt freizuhalten und nicht als Müllablageflächen zu nutzen.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bodendenkmale. Es sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein bisher nicht bekannter Art (z.B. Bodenfunde) ist unmöglich. Dar das unteren Bau für Denkmalschutz zu verständigen. Dem Beauftragten für Denkmalschutz ist jederzeit Zutritz zur Baustelle zu gewähren.

2. Nachbarrecht

Für die Errichtung von baulichen Anlagen und für die Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Grundstücksgrenzen gelten die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes.
Rechte Dritten durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Farnstädt, Februar 1995

Vorgaben

5.1	*Pflanzlisten*
	Es sind bodenständige Pflanzenarten der nachstehenden Listen zu verwenden.
	Der Pflanzabstand wird mit 1,5 m innerhalb der Reihe zugrunde gelegt (je nach Art).
5.1.1	*Bäume 1. Ordnung*
	Pflanzengualität: Heistern, 2 x verpflanzt, 350 - 250 cm hoch
	Acer platanoides — *Spitzahorn*
	Acer pseudoplatanus — *Bergahorn*
	Fraxinus excelsior — *Esche*
	Prunus avium — *Vogelkirsche*
	Quercus petraea — *Traubeneiche*
	Quercus robur — *Stieleiche*
	Tilia — *Winterlinde*
5.1.2	*Sträucher*
	Pflanzengualität: 2 x verpflanzt, 100-150 cm hoch
	Cornus mas — *Kornelkirsche*
	Cornus sanguinea — *Hartriegel*
	Corylus avellana — *Haselstrauch*
	Euonymus europaeus — *Pfaffenhütchen*
	Ligustrum vulgare — *Liguster*
	Lonicera xylosteum — *Rote Heckenkirsche*
	Rhamnus frangula — *Faulbaum*
	Rosa canina — *Hundsrose*
5.1.3	*Bäume 2. Ordnung*
	Pflanzengualität: Heistern, 2 x verpflanzt, 350-250 cm hoch
	Acer campestre — *Feldahorn*
	Prunus padus — *Traubenkirsche*
	Salix alba — *Silberweide*
	Sorbus aucuparia — *Eberesche*