

SATZUNG DER GEMEINDE WESTDORF

Wohngebiet "Am Landgraben" in Westdorf, Landkreis Aschersleben

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1994 (BGBl. I S. 786) sowie durch § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Absatz 4 und § 8 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1994 und nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Westdorf vom 20.02.99 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Eigentümer-Satzung) über den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet "Am Landgraben" in Westdorf, Landkreis Aschersleben mit beauftragter Festsetzungen, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund der Aufhebung der Gemeindeverwaltung vom 20.08.94. Die erhebliche Bekleinerung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Auslegung an drei Bekleinerungsstellen vorzunehmen.

Westdorf den 20.02.99 Der Bürgermeister *Jim Kauf*

Der für Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Leiter der Abteilung 1 Nr. 1 BauGB beauftragt werden.

Westdorf den 20.02.99 Der Bürgermeister *Jim Kauf*

Die höherwertigen Baugenehmigungen sind 1. BauGB mit dem 2. BauGB zu verbinden.

Westdorf den 20.02.99 Der Bürgermeister *Jim Kauf*

Die von der Planung beschriebenen Festsetzungen sind mit Schreiben vom 20.02.99 dem Ortsbürgermeister aufgeteilt worden.

Westdorf den 20.02.99 Der Bürgermeister *Jim Kauf*

Die Gemeindeverwaltung hat an dem 20.02.99 den Sachverhalt mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Westdorf den 20.02.99 Der Bürgermeister *Jim Kauf*

Die Entwurfs der Bebauungspläne sind in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben an dem 20.02.99 bis zum 22.02.99 während folgender Zeiten: 20.02.99 - 22.02.99, 23.02.99 - 25.02.99, 26.02.99 - 28.02.99.

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besichtigungen während der Auslegung von jedemorts stattfinden können, an dem 20.02.99 bis zum 22.02.99 durch Auslegung öffentlich bekannt zu machen.

Westdorf den 20.02.99 Der Bürgermeister *Jim Kauf*

Der katastralmäßige Bestand wird durch die geographischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung verändert.

Aschersleben, den 20.02.99 Leiter des Katastralsamts

Die Gemeindeverwaltung hat die von den Bürgern und Angehörigen der Bürger sowie der Sachverständigen der Träger öffentlicher Belange an dem 20.02.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Westdorf den 20.02.99 Der Bürgermeister *Jim Kauf*

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.99 an die Bürger zur Einsichtnahme ausgestellt. Die Einsichtnahme wird mit Bescheid der Gemeindeverwaltung vom 20.02.99 bestätigt.

Westdorf den 20.02.99 Der Bürgermeister *Jim Kauf*

Die Genehmigung dieser Bebauungspläne ist durch die Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie mit Verlegung der höheren Verwaltungsbehörde an dem 20.02.99 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erstellt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserheblichen Beschluss der Gemeindeverwaltung vom 20.02.99 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verlegung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.02.99 bestätigt.

Westdorf den 20.02.99 Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Westdorf den 20.02.99 Der Bürgermeister

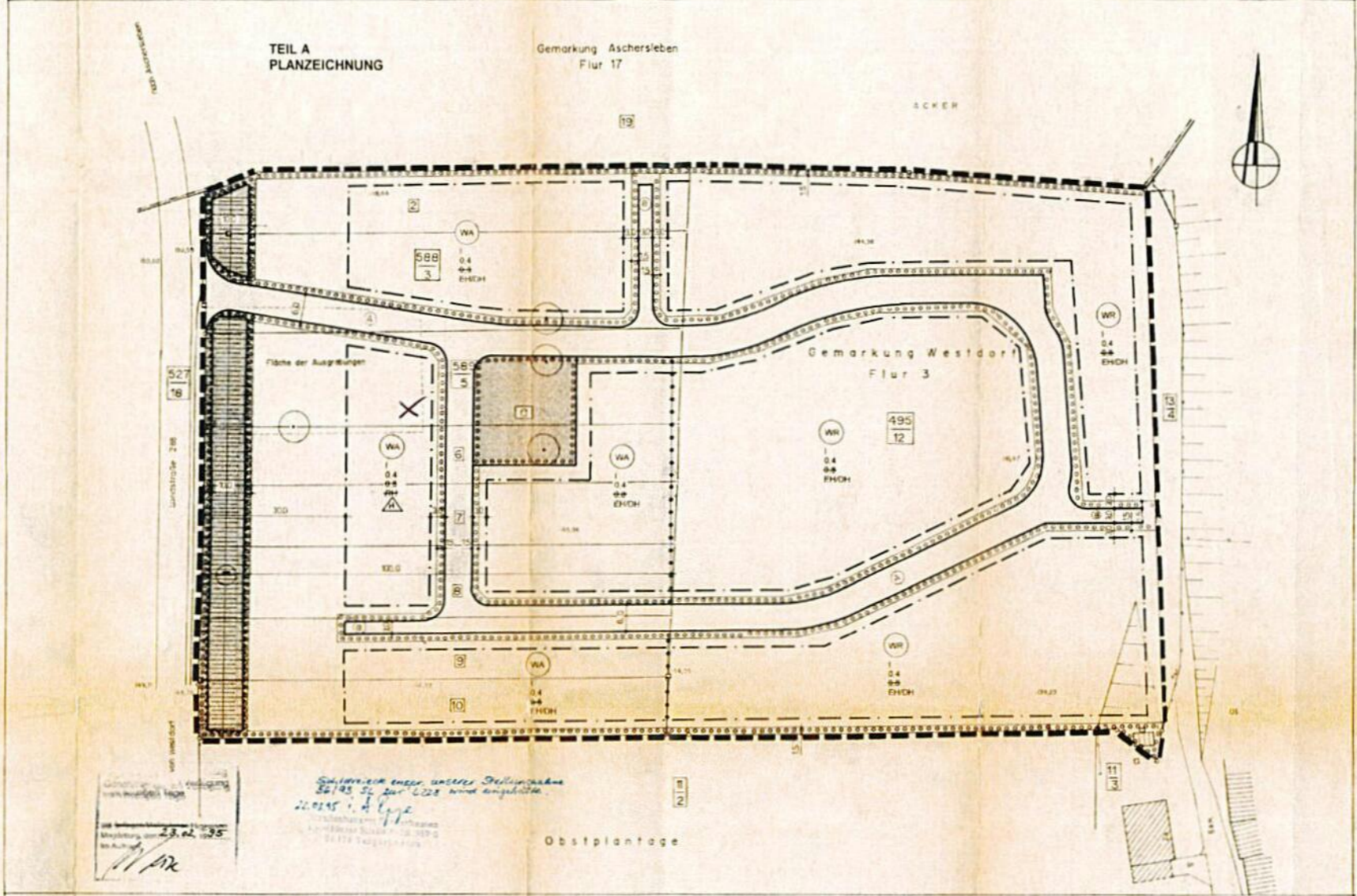
Die Entwurfs der Bebauungspläne sind in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben an dem 20.02.99 bis zum 22.02.99 während folgender Zeiten: 20.02.99 - 22.02.99, 23.02.99 - 25.02.99, 26.02.99 - 28.02.99.

Westdorf den 20.02.99 Der Bürgermeister

Kartengrundlagen:
 Gemeinderat: Westdorf
 Gemeinde: Westdorf
 Flur: 3
 Maßstab: 1 : 2.500
 Stand der Planunterlagen: 12/94
 Verantwortlich: 12/94
 erstellt von: Katastralamt Aschersleben 2-373-94 v. 13.12.94

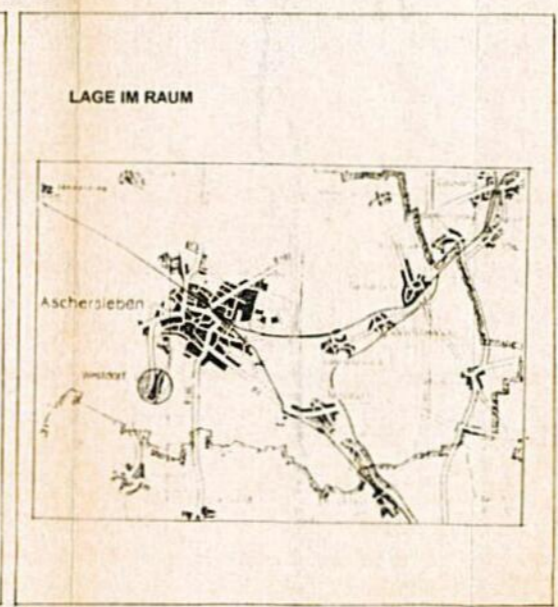
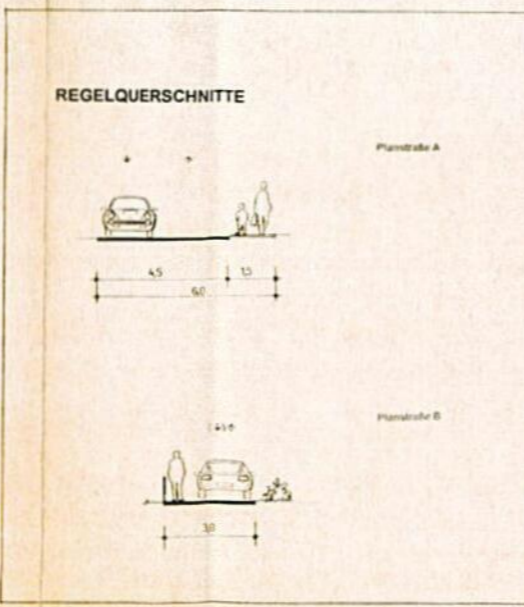
Die vorliegende Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und verleiht die städtebauliche Bedeutung des baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile genehmigt und verbindlich. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. B.-D. Förster
 Öffentlich bestellter Verm.-Ing.
 Westdorf, den 20.02.99



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Grenzfunktion
WA: Allgemeines Wohngebiet	HdG: Geschützhain	offentliche Grünflächen	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
WR: Reines Wohngebiet	0.4: Grundflächenzahl	Erhaltung vorhandener Bäume	
	0.8: Geschützhainzahl	Spielplatz	
	EH: Einfamilienhaus	Flächen für Aufschüttungen	
	DH: Doppelhaus	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Mz: Mischgruppen	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs	



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- Verkehrerschließung**
 Zur Verkehrerschließung des Baugrubens wird ein öffentlicher Straßenraum von insgesamt 6,0 m nutzbar sein. Dieser gliedert sich in etwa 4,5 m breite Fahrbahn und etwa 1,5 m breiten Fußweg (siehe Regenwasserlauf).
- Pflanzgebiet**
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Begrünung durch Anpflanzung mit Laub- und Nadelgehölzen vorzuziehen. Der Anteil ebenerdiger Laubgehölze soll auf mindestens 80 % aller Gehölzpflanzungen festgesetzt werden.
 2. In den Privatgrundstücken werden je Hauptbaukörper und 100 m² versiegelter Fläche mindestens 1 einheimischer Laubbauart gepflanzt. Ebenfalls je 100 m² versiegelter Fläche sind mindestens 5 einheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 3. Je 150 m² versiegelter Straßenfläche (inclusive Stellplätze) ist ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 4. Am Westrand des Geltungsbereichs ist eine 10 m breite Pflanzung als Mischpflanzung aus mehrreihiger Hecke und Hochstämmen als öffentliche Grünfläche vorzuziehen. Eine weitere öffentliche Grünfläche ist im Zentrum des Geltungsbereichs als Spielfläche herzustellen. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen erfolgt mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern.
 5. Aus den bestehenden Pflanzungen sind gemäß Bestandsliste folgende Hochstämme in die Grünordnung zu integrieren: Malus (1 Stamm), Syringa (1 Stamm), Pirus (3 Stämme).
 6. Folgende Arten werden als Vorrangpflanzungen (Hochstämme mit Mindeststammumfang von 12 - 14cm) für die unter 1 - 4 genannten Flächen gefordert:
 - Malus sylvestris - Hobbäcker, Wildäpfel
 - Pirus communis - Wildbirne, Wildbirne
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sorbus domestica - Speierling
 - Sorbus torminalis - Mehlbeere
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Acer pseudoplatanus - Spitzahorn
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Quercus robur - Eiche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Carpinus betulus - Haselnuß
 7. Folgende Arten werden als Vorrangpflanzungen (Sträucher und Hecken mit Mindesthöhe bei Pflanzung 80 cm) für die unter 1 - 4 genannten Flächen vorgesehen:
 - Cornus avellana - Haselnuß
 - Eucalyptus europaea - Platane
 - Sorbus nigra - Schwarzer Hainbuchen
 - Crataegus laevigata - Röhrenrose
 - Cotoneaster horizontalis - Engwürger Weibdoorn
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 - Viburnum lantana - Wulstiger Schneeball
 - Prunus spinosa - Schlehdorn
 - Rosa canina - Hundrose
 - Cornus sanguinea - Hartweige
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 8. Die Grenzen der Parzellen im öffentlichen Bereich, die gleichzeitig Grenzen des Geltungsbereichs darstellen, sind durch die Grundstücksgrenzen als einseitige Heckenbefestigung mit mindestens 1,5 m Breite auszubilden. Zur Vermeidung kommen der Pfl. 6 genannten Arten.
 9. Garagen und Carports sind durch die Grundstücksgrenzen zu begrenzen, wobei je 100 m Garagengrund bzw. je 100 m Carport 1 Stk selbstklimmende Pflanze festgesetzt werden. Folgende Arten werden vorgegeben:
 - Hedera helix - Efeu
 - Clematis vitalba - Waldrebe
 - Lonicera periclymenum - Deutscher Goldröschen
 - Passiflora incarnata - Schlingendornweiß
 10. Die Lücken der Garagen und Carports, die keine vertikale Begrünung zulässig sind (s. Pfl. 9), sind durch Begrünung (Nebenbegrünung) zu gestalten, wobei eine der STN 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170,171,172,173,174,175,176,177,178,179,180,181,182,183,184,185,186,187,188,189,190,191,192,193,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,213,214,215,216,217,218,219,220,221,222,223,224,225,226,227,228,229,230,231,232,233,234,235,236,237,238,239,240,241,242,243,244,245,246,247,248,249,250,251,252,253,254,255,256,257,258,259,260,261,262,263,264,265,266,267,268,269,270,271,272,273,274,275,276,277,278,279,280,281,282,283,284,285,286,287,288,289,290,291,292,293,294,295,296,297,298,299,300,301,302,303,304,305,306,307,308,309,310,311,312,313,314,315,316,317,318,319,320,321,322,323,324,325,326,327,328,329,330,331,332,333,334,335,336,337,338,339,340,341,342,343,344,345,346,347,348,349,350,351,352,353,354,355,356,357,358,359,360,361,362,363,364,365,366,367,368,369,370,371,372,373,374,375,376,377,378,379,380,381,382,383,384,385,386,387,388,389,390,391,392,393,394,395,396,397,398,399,400,401,402,403,404,405,406,407,408,409,410,411,412,413,414,415,416,417,418,419,420,421,422,423,424,425,426,427,428,429,430,431,432,433,434,435,436,437,438,439,440,441,442,443,444,445,446,447,448,449,450,451,452,453,454,455,456,457,458,459,460,461,462,463,464,465,466,467,468,469,470,471,472,473,474,475,476,477,478,479,480,481,482,483,484,485,486,487,488,489,490,491,492,493,494,495,496,497,498,499,500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,561,562,563,564,565,566,567,568,569,570,571,572,573,574,575,576,577,578,579,580,581,582,583,584,585,586,587,588,589,590,591,592,593,594,595,596,597,598,599,600,601,602,603,604,605,606,607,608,609,610,611,612,613,614,615,616,617,618,619,620,621,622,623,624,625,626,627,628,629,630,631,632,633,634,635,636,637,638,639,640,641,642,643,644,645,646,647,648,649,650,651,652,653,654,655,656,657,658,659,660,661,662,663,664,665,666,667,668,669,670,671,672,673,674,675,676,677,678,679,680,681,682,683,684,685,686,687,688,689,690,691,692,693,694,695,696,697,698,699,700,701,702,703,704,705,706,707,708,709,710,711,712,713,714,715,716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726,727,728,729,730,731,732,733,734,735,736,737,738,739,740,741,742,743,744,745,746,747,748,749,750,751,752,753,754,755,756,757,758,759,760,761,762,763,764,765,766,767,768,769,770,771,772,773,774,775,776,777,778,779,780,781,782,783,784,785,786,787,788,789,790,791,792,793,794,795,796,797,798,799,800,801,802,803,804,805,806,807,808,809,810,811,812,813,814,815,816,817,818,819,820,821,822,823,824,825,826,827,828,829,830,831,832,833,834,835,836,837,838,839,840,841,842,843,844,845,846,847,848,849,850,851,852,853,854,855,856,857,858,859,860,861,862,863,864,865,866,867,868,869,870,871,872,873,874,875,876,877,878,879,880,881,882,883,884,885,886,887,888,889,890,891,892,893,894,895,896,897,898,899,900,901,902,903,904,905,906,907,908,909,910,911,912,913,914,915,916,917,918,919,920,921,922,923,924,925,926,927,928,929,930,931,932,933,934,935,936,937,938,939,940,941,942,943,944,945,946,947,948,949,950,951,952,953,954,955,956,957,958,959,960,961,962,963,964,965,966,967,968,969,970,971,972,973,974,975,976,977,978,979,980,981,982,983,984,985,986,987,988,989,990,991,992,993,994,995,996,997,998,999,1000.
 11. Die Zufahrten zu den Garagen, soweit sie nicht gleichzeitig Zugänge zu den Hauptbaukörpern darstellen, sind durch Rasengitter weichenstichlos zu gestalten. Folgende Saatgutzusammensetzung wird zur Begrünung vorgegeben:
 30 % Festuca arvensis APACHE
 10 % Lolium perenne MAJESTIC
 10 % Lolium perenne SURPRISE
 30 % Lolium perenne LUSINA
 10 % Poa pratensis CYNTRIA
 10 % Poa pratensis SYDSPORT
 12. Die Verwendung von Rasengitterweiden mit mehr als 2 m Höhe als Grundstücksbegrenzung ist ausgeschlossen. Für die Verwendung von Laubgehölzen zur Grundstücksbegrenzung werden folgende Arten (Einzelgehölze oder gemischte Hecken) vorgegeben:
 - Carpinus betulus - Haselnuß
 - Berberis in Arten und Sorten - Berberitze
 - Lonicera in Arten und Sorten - Geißbockweide
 - Deutzia in Arten und Sorten - Deutzie oder Storchschnabel
 - Spiraea in Arten und Sorten - Speierling
 - Symphoricarpos in Arten und Sorten - Schneebusch
 - Syringa in Arten und Sorten - Flieder
 - Prunella in Arten und Sorten - Falscher Jaune
 13. Eingepflanzte Bäume und Sträucher sind durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche zu ersetzen. Die Gemeinde Westdorf legt durch Satzung die Pflanzarten fest.
 14. Die nicht überbauten und versiegeltten Grundstücksflächen sind gleichmäßig anzulegen und zu erhalten. Obgleich die städtebauliche Gestaltung durch die Grün- und Baumschicht in der Westverwendung durch Komplexierung durchzuführen. Die Eigenkomplexierung auf der Privatgrundstück ist zulässig.

Entlang der Landstraße ist zur Gewährleistung des Lärmschutzes gem. DIN 1805 ein 1,5 m hoher Wall zu errichten. Die Wallhöhe des WA ist im Abstand von 30 m in Bezug zur wärtlichen Geltungsbereichsgröße und die des WR im Abstand von 100 m zulässig.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 87 BauO LSA

Dächer
 Dachneigung/mindestens 30°

Jim Kauf
 URSCHRIFT

GEMEINDEVERWALTUNG WESTDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 01
WOHNGEBIET "AM LANDGRABEN"

in Westdorf, Landkreis Aschersleben

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andrea Kautz
 Arch./Stadtplanung

Datum: OCT. 1999
 Maßstab: 1 : 500