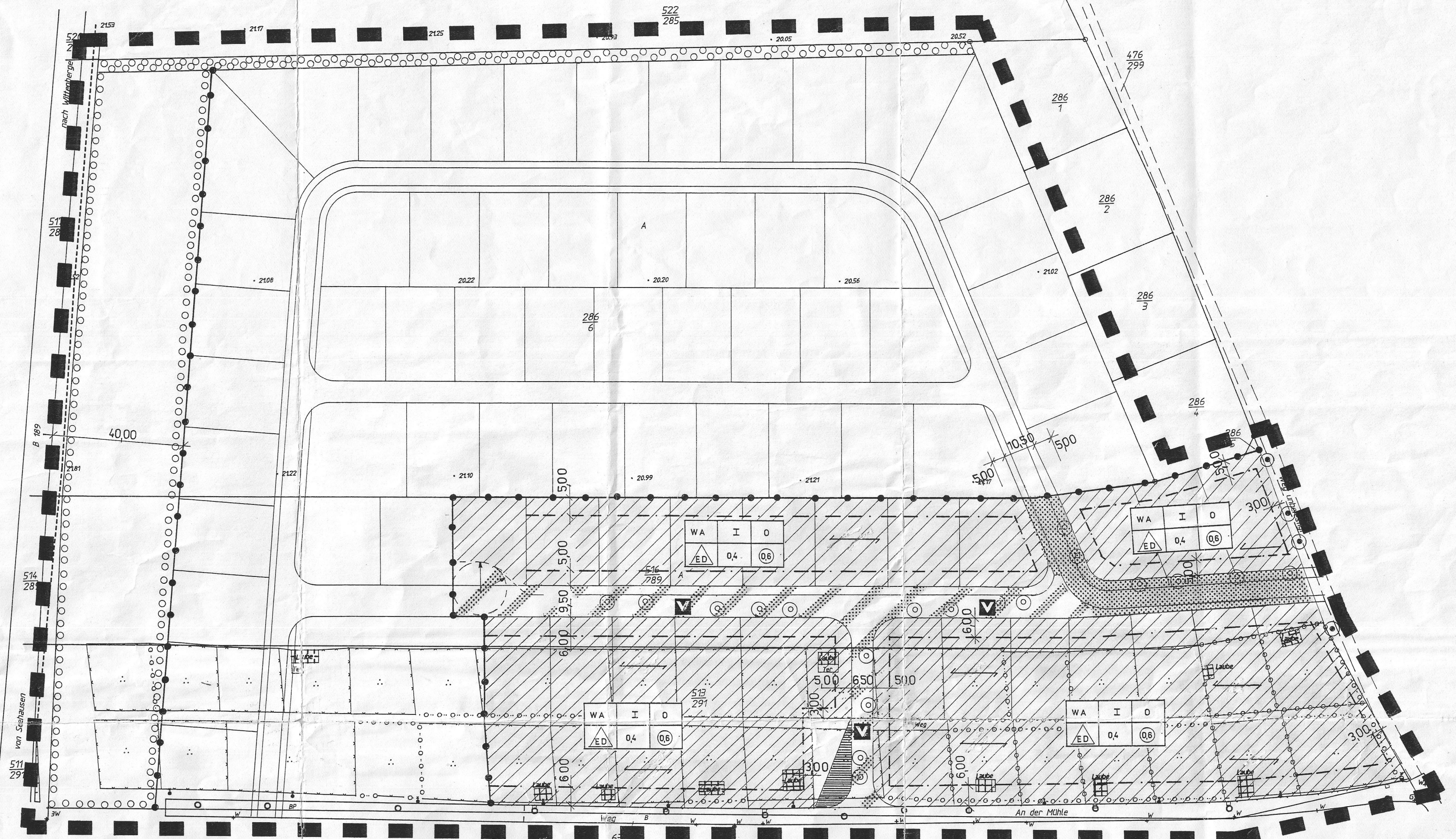
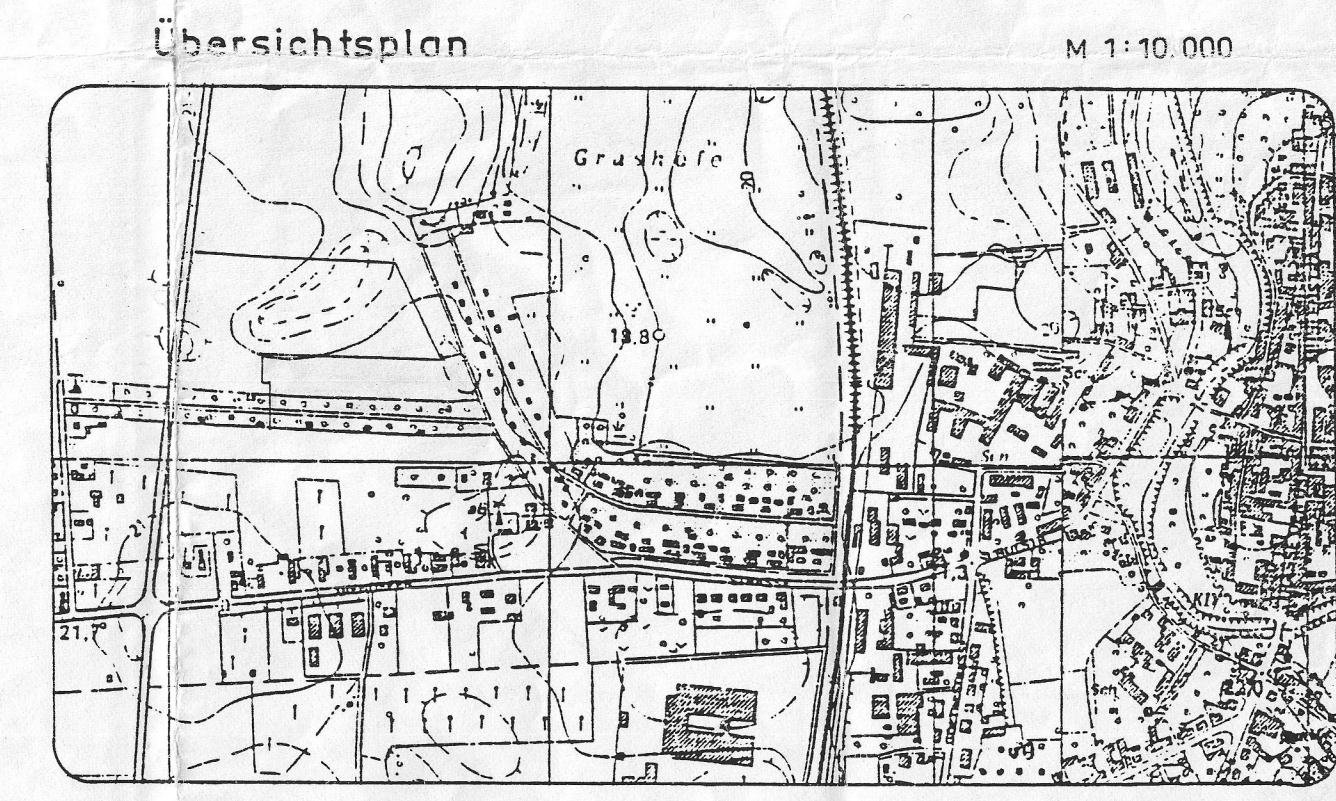


# STADT SEEHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 22 / Teil 1 M 1:1.000

mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

### Allgemeines Wohngebiet "Vielbaumer Weg"



### Satzung

der Stadt Seehausen über den Bebauungsplan Nr. 22 / Teil 1  
Wohngebiet "Vielbaumer Weg" in Seehausen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Magnetischebebauungsplanungsgesetzes vom 23.11.1994, BGBl. I S. 3486, sowie nach § 97 der BauO LSA vom 23.06.1994 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat von ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 / Teil 1 Wohngebiet "Vielbaumer Weg" in Seehausen, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

#### Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 22 / Teil 1 hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Magnetischebebauungsplanungsgesetzes vom 23.11.1994, BGBl. I S. 3486,
- die Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BdBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlansVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- die Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 S. 723 vom 29. Juni 1994)

#### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Art der baulichen Nutzung

###### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

###### 1.2 Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO

nicht zulässig

Anlagen nach § 4 Abs. 2 aus Ziffer 2

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

###### 2.1 Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschos als Höchstgrenze

###### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen: 9,00 m als Höchstmaß

Bezugspunkt: Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße

###### 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4 als Höchstmaß

###### 2.4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6 als Höchstmaß

Festsetzung nach § 20 Abs. 3 BauNVO:

Die Geschossfläche ist nach den Außenseiten der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

##### 3. Bauweise

###### Offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

##### 4. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig:

ausgenommen sind

- Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO, als Anlagen für die Kleintierhaltung

##### 5. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen bei zulässiger Grenzbebauung zwischen der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze allgemein zulässig. Ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen wegen bestehender baulicher Anlagen oder eines ungünstigen Grundstücksschnittes nicht möglich, ist die Errichtung innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

##### 6. Höhenlage der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), gemessen über N.N. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde in Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt.

Die EFH der Gebäude darf höchstens 0,50 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

##### 7. Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22/1 werden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.

##### 8. Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Ist die Einhaltung der Hauptfirstrichtung wegen bestehender baulicher Anlagen oder eines ungünstigen Grundstücksschnittes nicht möglich, ist eine Abweichung ausnahmsweise zulässig.

##### 9. Gebote zur Pflanzung und Pflanzhaltung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- und Pflanzhaltungsgebote sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes von ..... auszuführen.

Abgängige Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

#### Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauO

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO)

- (1) Der dem Planungsgebiet entsprechende Bereich des Mischgebietes entlang der B 189 ist vollständig mit standortgerechten heimischen Laubbgehölzen der Pflanzliste 1 und 2 des Grünordnungsplanes zu bepflanzen. Die Fläche ist zu 20 % mit Bäumen als Heister und zu 80 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Der Anbau ist stufmig durch entsprechende Strauchpflanzung zu gestalten. Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung unverzüglich durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
- (2) Die für die Kläranlage vorgesehene Fläche ist nach deren Auberbetriebnahme als öffentliche Grünfläche mit hochstämmigen Obstbäumen umzugestalten. Dabei sind abgängige Gehölze bis zu einer dauerhaften Begrünung unverzüglich durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
- (3) Park- und Stellplätze im Bereich der öffentlichen Straßen sind wasserdurchlässig anzulegen.
- (4) Auffahrten und Stellplätze sowie andere begehr- und befahrbarere Flächen auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig anzulegen. Der Flächenverbrauch durch private Erschließungswege ist so gering wie möglich zu halten. Gleichtartige Neupflanzungen zu ersetzen.
- (5) Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- (6) Nicht bebauten private Grundstücksflächen sind mindestens zu einem Anteil von 20 % mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Maximal sind davon 20 % Nadelgehölze und/oder nichtheimische Arten zulässig. Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung unverzüglich durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
- (7) Sofern in den bestehenden Gärten alle Obstbaumstämme vorhanden sind ist von diesen jeweils mindestens 1 Baum zu erhalten oder im Verhältnis 1:1 durch hochstämmige Sorten zu ersetzen.
- (8) Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbäum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hochstämmige, nicht in der Liste enthaltene Obstbäume werden angerechnet. Auf Grundstücken bis zu einer Größe von 600 m<sup>2</sup> ist die Pflanzung eines heimischen Obstbaumes, anstatt des Laubbäum der Pflanzliste 1, zulässig. Abgängige Bäume sind unverzüglich durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
- (9) Entlang der öffentlichen Verkehrswege innerhalb des Planungsgebietes sind die im Plan gekennzeichneten Flächen der Anpflanzung von Laubbäumen der Pflanzliste 3 vorzubehalten. Abgängige Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

#### PLANZEICHNERKLÄRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		OFFENE BAUWEISE		STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICH
	ZAHLE DER VOLLSCHOSSE (OBERGRENZE)		NUR EINZEL- UND DOPELHÄUSER		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSUNTERLIEGTER BEREICH
	GRUNDFLÄCHENZAHLE (OBERGRENZE)		VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - VORREIST ALS FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN ZUR ABWASSERBEHANDLUNG
	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (OBERGRENZE)		UMGRENZUNG DES PLANGEBIETES		ANPFLANZUNGEN BEW. ERHALT VON BEPFLANZUNGEN ANZUPFLANZENDE BÄUME (UNVERÄNDERLICHE EINTRAGUNGEN DES AUSBAUVORSCHLAGES)
			BAUGRENZE		BÄUME, DIE ZU ERHALTEN SIND
			NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN		FLÄCHEN ZUR ANPFLANZEN VON BEPFLANZUNGEN
			ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN		
			ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG		

#### Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO)

- (1) Die Winter - Linden - Allee entlang der B 189 ist zu erhalten.
- (2) Die östlich an das Plangebiet zum Vielbaumer Weg anschließende Baumreihe (Obstbaumbestand) ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen gegen mechanische Schäden und sonstige Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen.
- (3) Sofern in den bestehenden Gärten alle Obstbaumstämme vorhanden sind ist von diesen jeweils mindestens 1 Baum zu erhalten oder im Verhältnis 1:1 durch hochstämmige Sorten zu ersetzen.
- (4) Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbäum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hochstämmige, nicht in der Liste enthaltene Obstbäume werden angerechnet. Auf Grundstücken bis zu einer Größe von 600 m<sup>2</sup> ist die Pflanzung eines heimischen Obstbaumes, anstatt des Laubbäum der Pflanzliste 1, zulässig. Abgängige Bäume sind unverzüglich durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
- (5) Nicht bebauten private Grundstücksflächen sind mindestens zu einem Anteil von 20 % mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Maximal sind davon 20 % Nadelgehölze und/oder nichtheimische Arten zulässig. Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung unverzüglich durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
- (6) Entlang der öffentlichen Verkehrswege innerhalb des Planungsgebietes sind die im Plan gekennzeichneten Flächen der Anpflanzung von Laubbäumen der Pflanzliste 3 vorzubehalten. Abgängige Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

#### Gestaltungsvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauO in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Magnetischebebauungsplanungsgesetzes vom 23.11.1994, BGBl. I S. 3486 in Verbindung mit § 87 Abs. 4 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1994 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 und 2 BauO LSA Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

##### 1 Wohngebäude

###### 1.1 Dachform:

- Satteldächer und Krüppelwäldächer mit einer hauptsächlichlichen Dachneigung von 30° bis 45°
- Wäldächer können ausnahmsweise zugelassen werden

###### 1.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten/Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortsgang von 2,00 m haben. Die Summe aller Dachaufbauten/Dacheinschnitte darf dabei 1/3 der zugehörigen Traufseitlänge nicht übersteigen. Verkleidungen aus kleinformatiger Wandtafel (Schindeln), die sich farblich dem Dach anpassen, sind zulässig.

###### 1.3 Kniestock

Die Ausbildung eines äußeren Kniestockes ist bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig (gemessen an Außenkante Wand von OK Rohdecke bis UK Fußpfette)

###### 1.4 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- Dachziegel aus gebranntem Ton
- Betondachsteine
- Die Farbe für das vorgenannte Material wird mit rot bis rotbraun oder dunkelgrau vorgeschrieben.
- Naturschiefer

Der Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung in geneigte Dächer ist zulässig, sofern dadurch die Dachausbildung nicht völlig verändert wird.

##### 1.5 Fassade

Die Oberflächen der Außenwände sind zu verputzen oder mit Sichtmauerwerk aus kleinformatigen Wandtafeln (Klinker, Formaziegel) zu versehen. Zulässig sind nur Putze in hellen Farbönen. Als Ausnahme sind Holzverkleidungen, vorrangig für obere Giebelflächen und Dachaufbauten zulässig.

##### 1.6 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind hinsichtlich

- Dachneigung
  - Dacheindeckungsmaterial
  - Farbe der Dacheindeckung
  - Fassadengestaltung
  - Gestaltbildung
  - Fenster
- aufeinander abzustimmen.

##### 2. Garagen

Garagen sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 45° auszubilden. Carports mit Flachdach sind zulässig.

##### 3. Einfriedungen

###### 3.1 Einfriedungen sind aus folgenden Materialien zulässig:

- Holz
- Metall
- Hecke

###### 3.2 Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen:

- zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen: 1,00 m
- von der Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Baugrenze: 2,00 m
- zu den öffentlichen Verkehrsflächen: 1,00 m

##### 4. Verbeanlagen

Verbeanlagen sind nach folgender Maßgabe zulässig:

- nur an der Straße der Leistung
- mit einer Größe bis 0,5 m<sup>2</sup>
- nur unbeleuchtet

Anlagen und Einrichtungen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind, sind unzulässig

##### 5. Vorgärten

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden

- Vorgärten sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen

##### 6. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 85 BauO LSA, handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 85 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 100 000 DM geahndet werden.

Darstellungen und Festsetzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben nur nachrichtlichen Charakter

Festsetzungen zur Grünordnung nachgelesen am 13.03.1997  
Der Bürgermeister

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 16.05.1994, Beschluss Nr. 14/94/2 Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der örtlichen Zeitung am 26.05.1994 erfolgt.

Seehausen, den 20.11.1996  
Der Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Kartasteramtes: Seehausen Gemeinde : Seehausen Flur : 2 Maßstab : 1 : 1000 Stand der Planungsunterlage (Monat, Jahr): Mai 1996

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: Seehausen am 04.08.96  
Aktienzeichen: A.3.7.2843/96

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO beteiligt worden.

Seehausen, den 20.11.1996  
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO ist am 29.05.96 in Form eines Bürgerforums durchgeführt worden.

Seehausen, den 20.11.1996  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.04.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seehausen, den 20.11.1996  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes (bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)) wurde am 08.08.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seehausen, den 20.11.1996  
Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplan- setzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... erteilt.

Seehausen, den .....  
Der Bürgermeister

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in der örtlichen Tageszeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Seehausen, den .....  
Der Bürgermeister

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrischenwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einmündig möglich.

Seehausen, den 20.11.1996  
Der Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE IM AUFTRAG UND IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER STADT SEEHAUSEN

VON DER  
OSTERBURGER ARCHITEKTUR u. INGENIEURBÜRO GmbH  
39608 Osterburg Blomker Straße 64

ERARBEITET.  
PLANSTAND: 20.11.1996