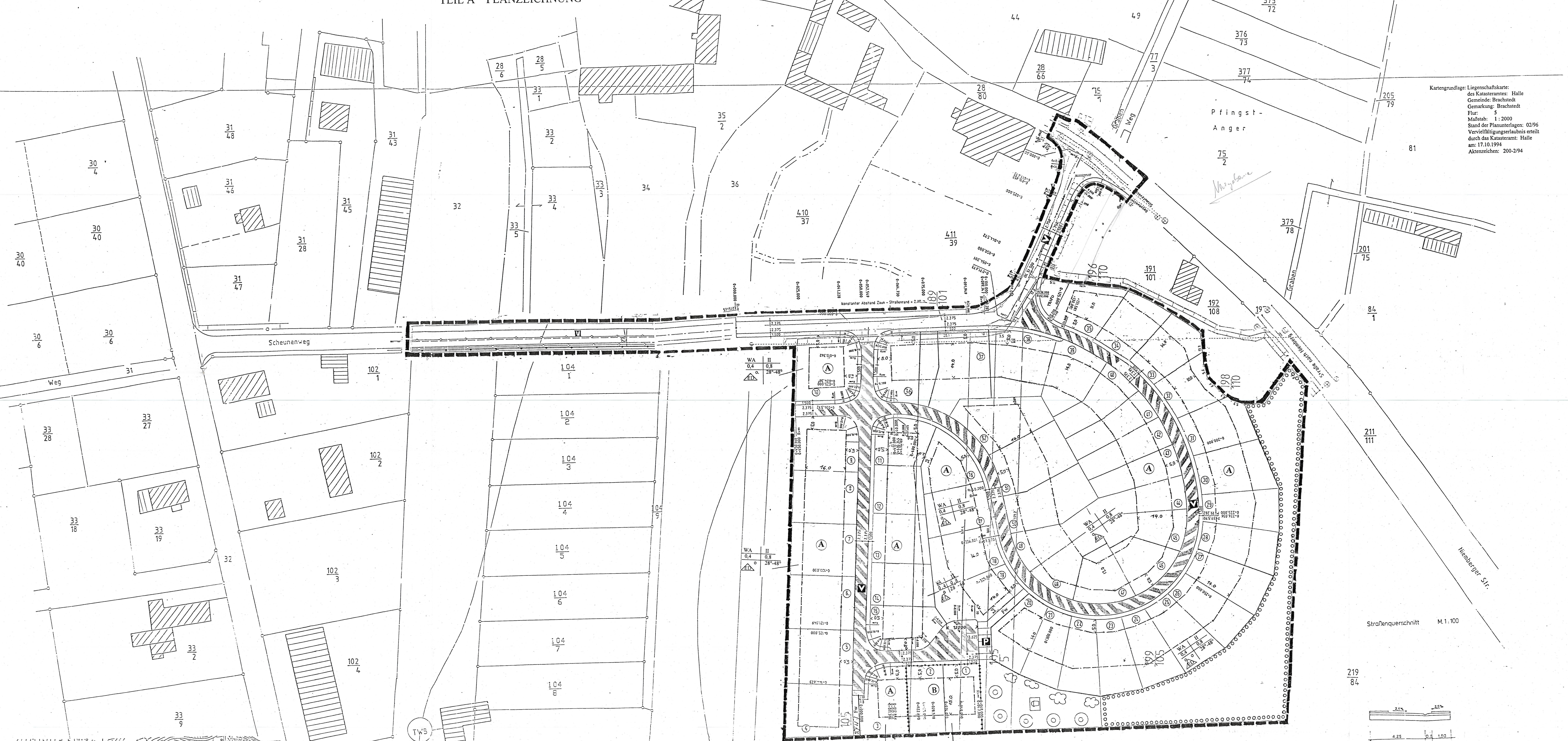
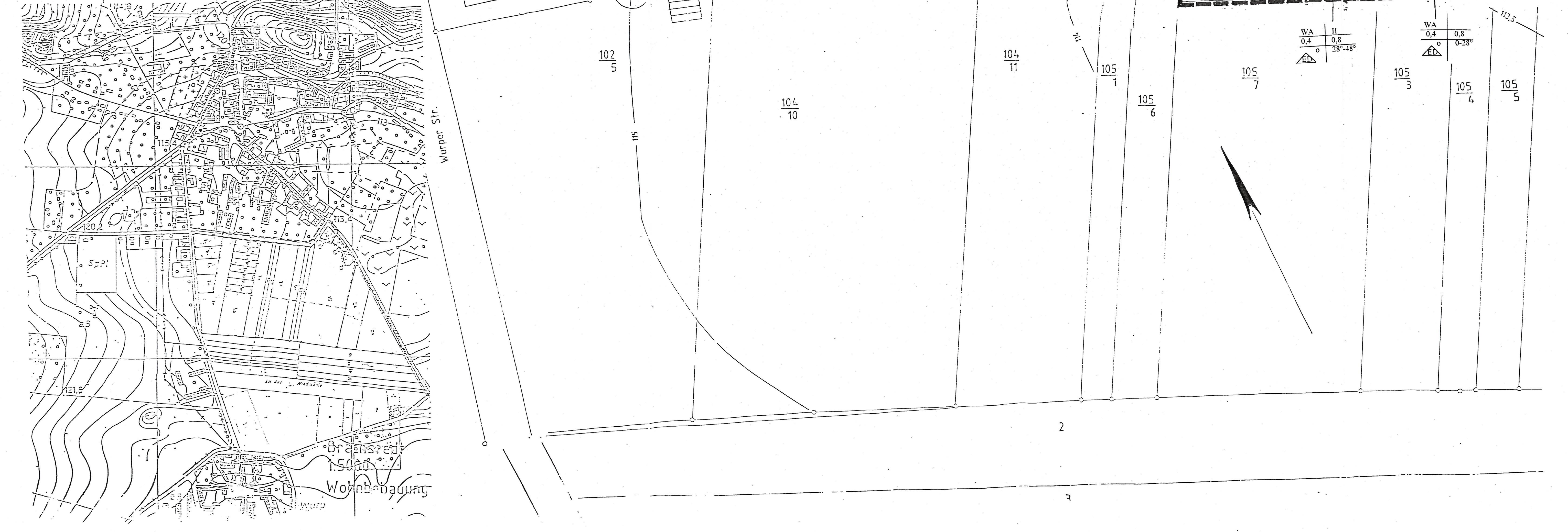
TEIL A PLANZEICHNUNG





TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNG

Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung der folgende Textteil.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.Dezember 1986 (BGBl.I S 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S 3486) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 Abs. 4 und 1 der Bauordnung LSA vom 23.06.1994 (GVBl.S 723) beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan des Bebauungsplanes Nr. 1/96 für das Gebiet An der Windmühle 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit baugestalterischen Festsetzungen als Satzung.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauG

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) 1-5 BauNVO nicht zulässig. § 1 (6) 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (siehe Nutzungsschablone)

3. Traufhöhe § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Traufhöhen der Baufelder sind:

Baufeld (A) - Einzel- und Doppelhausbebauung - max. Traufhöhe 4,80 m, max. Drempelhöhe 1,25 m

Baufeld (B) - Passivenergiehäuser - max. Traufhöhe 8,50 m bei Pult- Tonnen-und Flachdach

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Straße, an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Bauweise für die Hauptgebäude § 9 (1) 2 BauG

offen
Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
Untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen, dürfen die Baugrenze auf max. 40 % der Gebäudelänge bis max. 1,50 m überschreiten.

5. Nebenanlagen § 23 (5) und § 14 (1) 5.3 BauNVO

Garagen (torseitig) und Carports sind außerhalb der Baugrenze bis zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Abstand von mindestens 3,00 m erlaubt.
Es sind 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.
Die Anzahl der Garagen ist anrechenbar.

6. Grünordnerische Maßnahmen

a) Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume und Sträucher sind im Bereich des Spielplatzes in der angegebenen Anzahl und am festgesetzten Standort zu pflanzen. Vom Standort der im Plan festgesetzten Bäume darf zur Anpassung an die örtliche Lage und die individuellen Bedürfnisse nicht mehr als max. 3,00 m abgewichen werden.

b) Für die im Plan gekennzeichneten Bäume sind nur heimisch gewordene mittel- bis hochstämmige Gehölze sowie einheimische Obstbaumarten zulässig.

c) Die im Plan dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimisch gewordenen Gehölzen ortsbildgerecht zu bepflanzen.

auf 100m kommen 100 Gehölze,davon 30 Bäume und 70 Sträucher
Planzen-und Reihenabstand 1m um 0,5m versetzt anordnen

d) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Eingrünung bzw. der Übergang zur Landschaft erfolgt durch Anlage von Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken.

40 % der nicht überbauten Fläche sind mit Gehölzen zubepflanzen.

Ein Laubbaum entspricht 25 m²
Ein Strauch entspricht 1,5 m².

Pflanzliste:

Bäume	Sträucher und Kleinbäume
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Gemeine Berberitze (Berberis vulgaris)
Hain-Buche (Carpinus betulus)	Kornel-Kirsche (Cornus mas)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Haselnuß (Corylus avellana)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Baum-Hasel (Corylus colurna)	Felsen-Birne (Amelanchier)
Mehlbeere (Sorubs aria)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Wild-Apfel (Malus pumila)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 87 BAUO LSA

1. Dacheindeckung

Bei den geneigten Dächern sind nur normalformatige Beton- oder Tondachziegel in roten, braunen und anthrazit Farbtönen erlaubt.

~~Bei den geneigten Dächern sind nur normalformatige Beton- oder Tondachziegel in roten Farbtönen und braunen Farbtönen erlaubt.~~
Doppelhäuser sollen in sich eine einheitliche Dachneigung und Dacheindeckung aufweisen.

Flach- Pult- und Tonnendächer werden bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Passivenergiehäusern auch in Metall- oder begrünter Ausführung (Kleinstauden, Gräser o.ä.) zugelassen.

2. Abfallbehältnisse

Mülltonnen, Container sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsstraße aus nicht sichtbar sind. Dies kann auch durch Sichtschutz, z.B. Bepflanzung erreicht werden.

3. Einfriedungen

Vorgarteneinfriedigungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Sie dürfen jedoch nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden.
Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen können als Hecken oder Zäune aus natürlichem Material hergestellt werden und sind auf max. 1,00 m Höhe über ursprüngliche Geländehöhe beschränkt.
Grundstückseinfriedung zur freien Landwirtschaft können zum aktiven Windschutz mit naturnahen, ökologischen Hecken ohne Artenbegrenzung bis 2,50 m Höhe erstellt werden.

4. Dächer

Allgemein sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig.
Passivenergiehäuser können mit Pult-, Tonnen- oder Flachdach, mit Attika bis 28°, ausgeführt werden.
Gauben sind möglich und erwünscht, sie dürfen jedoch nicht breiter als 2,50 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 40 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben.

5. Fassaden

Bei Passivenergiehäusern ist eine Verwendung von Platten-, Holz-, Metall- und Glasverkleidungen, transluzente Dämmung, Sonnenkollektoren und Sonnenschutzvorrichtungen als Fassadenelemente zulässig. Für die allgemeine Fassadengestaltung ist die Verwendung von keramischen Fliesen, sonstige Plattenverkleidungen, Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen nicht zulässig.

6. Verkehrsfläche

Gehwege und Fahrbahnbereiche sind mit Verbundsteinpflaster zu gestalten.
Parkplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material z.B. Verbundsteinpflaster als Öko-wasserdurchlässige Steine oder Rasengittersteinen zu gestalten.

Hinweise

- Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischem Landesamt Sachsen-Anhalt zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dieser Wortlaut ist den mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen und den Bauherrn bekanntzugeben und muß an den Baustellen ausliegen.
- Der Oberboden ist der Versiegelung sicherzustellen, zwischenzulagern und später weitestgehend bei der Gestaltung des Geländes zu verwenden.

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 11.06.1997 Az.: 25-21102-1/0504 unter Auflagen/mit Maßgaben gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB genehmigt.

Halle, den 11.06.1997
Regierungspräsidium Halle
Im Auftrage

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Brachstedt hat in seiner Sitzung am 15.01.92 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet "An der Windmühle" beschlossen.
In seiner Sitzung am 19.06.96 beschloß der Gemeinderat der Gemeinde Brachstedt die Umwidmung des V.+E.-Planes zu einem Bebauungsplan für selbiges Baugebiet.

Brachstedt, den 29.04.1997 Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 BauGB i.v.m. § 4 Abs.1 Bau-ZVO beteiligt worden.

Brachstedt, den 29.04.1997 Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Brachstedt hat in seiner Sitzung am 10.07.96 dem Entwurf des B.-Planes Nr. 1/96 zugestimmt, seine Begründung gebilligt und seine verkürzte öffentliche Auslegung beschlossen.

Brachstedt, den 29.04.1997 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/96 und die Begründung wurden in der Zeit vom 22.07.96 bis 05.08.96 gemäß § 2 Abs.3 BauGB Maßnahmengesetz verkürzt ausgelegt.
Die verkürzte Auslegung wurde am 11.07.96 öffentlich bekannt gemacht.

Brachstedt, den 29.04.1997 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.93 zur Abgabe einer Stellungnahme des damals gültigen Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgefordert worden.
Mit Beschluß vom 10.07.96 sind die Träger öffentlicher Belange von der Umwidmung des V.+E.-Planes zu dem Bebauungsplan Nr. 1/96 in Kenntnis gesetzt und von dessen Auslegung benachrichtigt worden.
Die von der Änderung betroffen Träger öffentlicher Belange sind zu einer erneuten Stellungnahme aufgefordert werden.

Brachstedt, den 29.04.1997 Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen,Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den 26.6.97 Leiter des Katasteramtes

Der Gemeinderat der Gemeinde Brachstedt hat den Bebauungsplan Nr. 1/96 nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.02.97 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt und in der Sitzung am 05.03.97 als Satzung beschlossen und in seiner Begründung gebilligt.

Brachstedt, den 29.04.1997 Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1/96 wurde gemäß § 6 BauGB vom 21.07.97 bis 04.08.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 1/96 wirksam.

Brachstedt, den 11.07.1997 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planz V 90

Zeichen		Erklärung
WA	-	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
0,4	-	Grundflächenzahl
0,8	-	Geschoßflächenzahl
II	-	Zahl der Vollgeschosse
ED	-	nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
o	-	Offene Bauweise
	-	Baugrenzen
	-	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
	-	Spielplatz
	-	Einzelbäume
	-	Sträucher
P	-	Öffentliche Stellplätze
	-	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche
V	-	Verkehrsberuhigter Bereich
	-	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	-	vorhandene Grundstücksgrenze
	-	geplante Grundstücksgrenze
	-	Höhenlinien
Fw	-	Fußweg

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Kopie

Urschrift

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/96

mit baugestalterischen Festsetzungen

1. Vereinfachte Änderung

Wohngebiet
An der Windmühle 1
Gemeinde Brachstedt

Datum: 20.06.1996

Lageplan und Textteil

Maßstab = 1 : 500

BRINKMANN
Planungsgesellschaft mbH
Architekten und Diplom-Ingenieure
Black & Decker Strasse 1-3, 65510 Idstein
Telefon: 06126-4091, Telefax: 06126-51215