

Bekanntmachung
der Gemeinde Niederdodeleben

Satzungsändernder Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet Süd II - Gemeinde Niederdodeleben

Die Gemeinde Niederdodeleben hat mit Beschluss Nr. 628 vom 16.07.1998 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift - Wohngebiet Süd II als Satzungen beschlossen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift wird wie folgt geändert:

Örtliche Bauvorschrift

an §2 Satz 3 wird angefügt:

Folgende Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird:

- (1) die zweigeschossigen Gebäuden eine Mindestdachneigung von 30°
- (2) eine Überschreitung der festgesetzten Dachneigung bis 48°
- (3) Die Einordnung von Walmdachgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 38° entlang der Planstraße 1.
- (4) Die Einordnung von Walm- oder Satteldachgebäuden mit einer Dachneigung von 25° - 38° auf den Grundstücken, die südlich der Planstraße 1 an die westliche Plangebietsgrenze angrenzen.

Die Änderung ist unwesentlich im Sinne des §13 BauGB. Die Gemeinde ist Eigentümer der Grundstücke. Träger öffentlicher Belange werden nicht berührt.

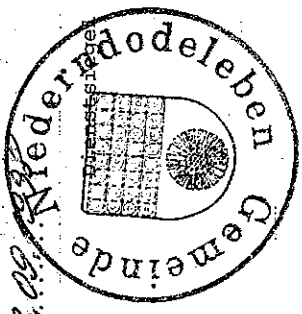
Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des §215 Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- 1. eine Verletzung der in §214 Abs. 1 Satz1 Nr.1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - 2. Mängel der Abwägung,
- wenn sie nicht in Fällen der Nr.1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr.2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des §44 Abs.3 Satz1 und 2 sowie Abs.4 BauGB hingewiesen.

Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§39 und 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Niederdodeleben, den 03.09.1998



[Signature]
Schmid
Bürgermeister

Verfahrensvermerk

ausgehängt im Schaukasten:

- Walter-Rathenau-Str. 1 (Rathaus)
- Am Mühlenberg
- Hohendodelebener Straße / Am Bahnhof

auszuhängen am: 04.09.98 Unterschrift: *[Signature]*
ausgehängt am: 04.09.98 Unterschrift: *[Signature]*
abgenommen am: 05.10.98 Unterschrift: *[Signature]*
abgenommen am: 07.10.98 Unterschrift: *[Signature]*

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensweise wird bestätigt:

Irxleben, den 15. Okt. 1998

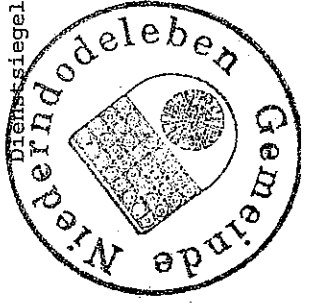


[Signature]

Bartels
Verwaltungsleiter

Niederdodeleben, den 03.09.1998

[Signature]
Schmid
Bürgermeister



**Satzungsändernder Beschluß über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift
Wohngebiet Süd II - Gemeinde Niederrndodeleben**

Die Gemeinde Niederrndodeleben hat mit Beschluß Nr. 590 vom
02.04.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit
örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet Süd II als Satzung
beschlossen.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 mit örtlicher Bauvor-
schrift wird wie folgt geändert:

- Teil B: Textliche Festsetzungen
- §3 (2) ist wie folgt zu ergänzen:
Auch Hauptfirstrichtungen senkrecht zur festgesetzten
Hauptfirstrichtung können zugelassen werden.
- Örtliche Bauvorschrift
- §2 Satz 3 wird wie folgt geändert:
Folgende Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das
Ortsbild nicht beeinträchtigt wird:
- (1) bei zweigeschossigen Gebäuden eine Mindestdach-
neigung von 30°
 - (2) eine Überschreitung der festgesetzten Dachneigung
bis 48°
 - (3) die Einordnung von Walmdachgebäuden mit einer
Dachneigung von mindestens 38° entlang der Plan-
straße 1.
- §2 Satz 4 bleibt unverändert.

Die Änderung ist unwesentlich im Sinne des § 13 BauGB. Die
Gemeinde ist Eigentümer der Grundstücke. Träger öffentlicher
Belange werden nicht berührt.
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungs-
planes in Kraft.

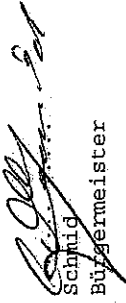
Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung
von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Ab-
wägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird
hingewiesen.

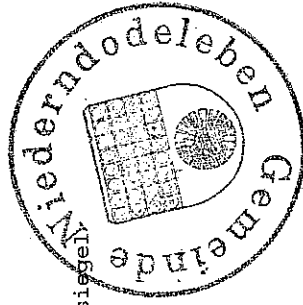
Unbeachtlich werden demnach

- 1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- 2. Mängel der Abwägung,
wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in
Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekannt-
machung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde
geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Ver-
letzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und
2 sowie Abs.4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädi-
gungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene
Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach
Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile
eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt
wird.

Niederrndodeleben, den 06.07.1998


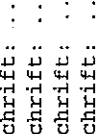
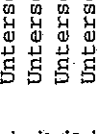
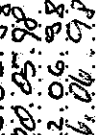

Schmidt
Bürgermeister



Dienststempel

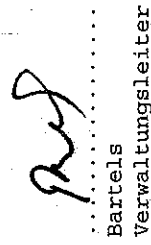
Verfahrensvermerk

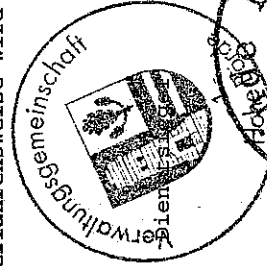
- ausgehängt im Schaukasten:
 Walter-Rathenau-Str. 1 (Rathaus)
 Am Mühlenberg
 Hohendodelebener Straße / Am Bahnhof

auszuhängen am: 20.05.98 Unterschrift: 
ausgehängt am: 20.05.98 Unterschrift: 
abzunehmen am: 27.06.98 Unterschrift: 
abgenommen am: 26.06.98 Unterschrift: 

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensweise wird
bestätigt:

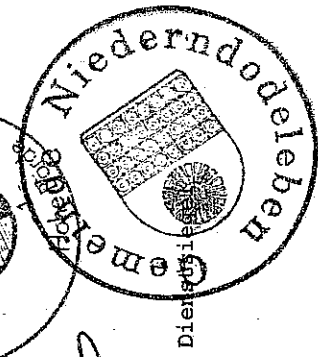
Irxleben, den


Bartels
Verwaltungsleiter



Niederrndodeleben, den 07.07.1998


Schmidt
Bürgermeister



Dienststempel

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

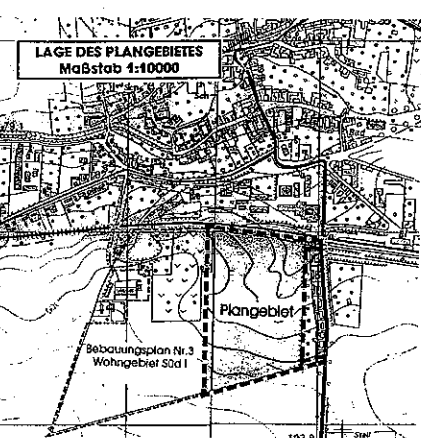
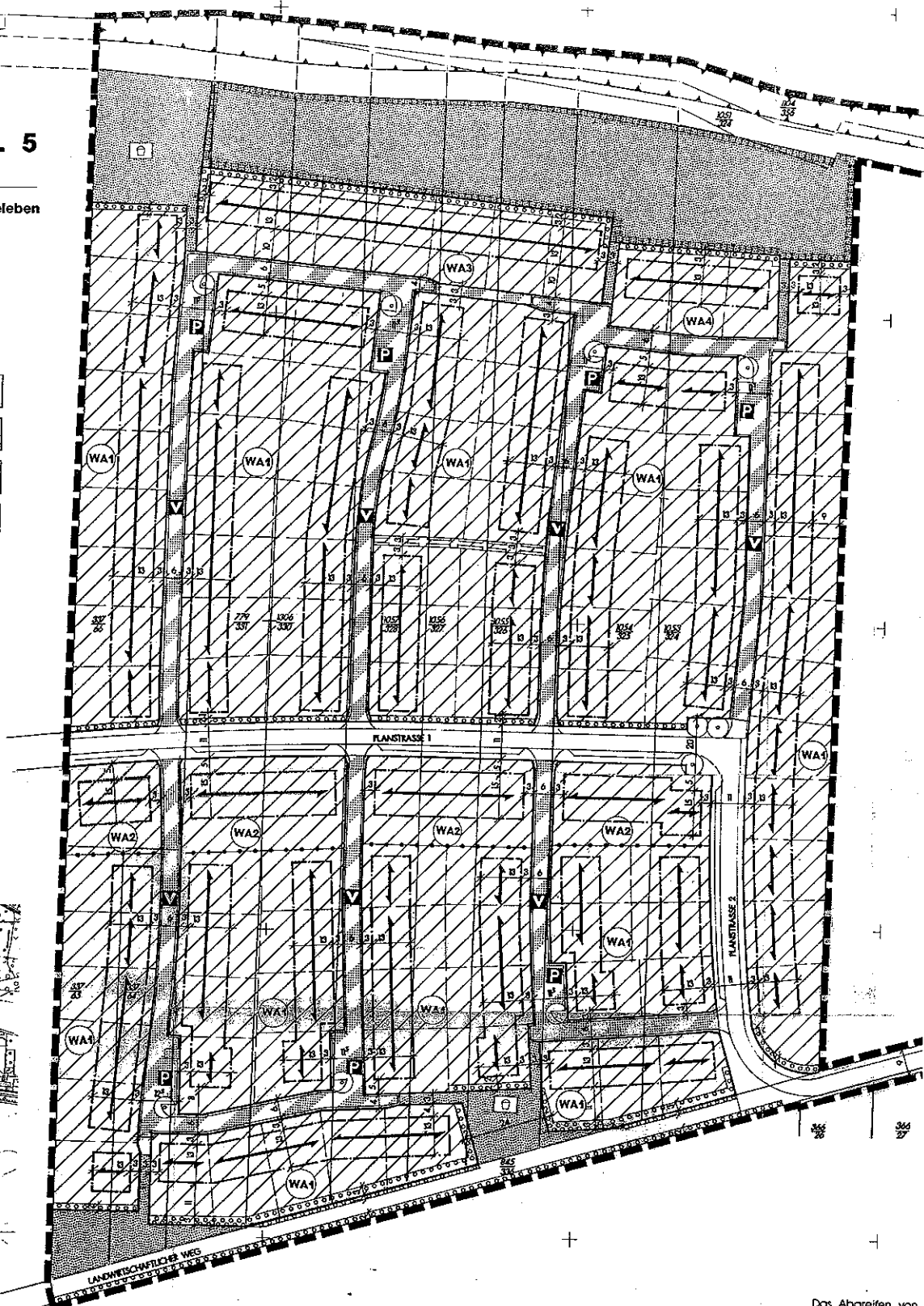
mit örtlicher Bauvorschrift

Wohngelbiet Süd II - Gemeinde Niedermödeleben

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

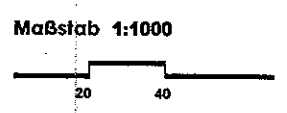
(Planentwurf vom 05.05.1995
mit Änderungen vom 04.10.95)

WA1	WA	0,4	0,4	I	TH 4,0m	o
WA2	WA	0,4	0,8	II	TH 6,5m	o
WA3	WA	0,4	0,4	I	TH 4,0m FH 6-8m	a
WA4	WA	0,4	0,8	II	TH 6,5m FH 6-10m	a



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
des Katasteramtes Haldensleben
Gemeinde Niedermödeleben
Gemarkung Niedermödeleben
Flur 2
Maßstab 1:2500
Stand der Planunterlage: 12/95
Vervielfältigungsgenehmigung erteilt
durch das Katasteramt Haldensleben
am: 4.12.95
Aktenzeichen: B 70/95

Das Abgreifen von dem Originalplan c



- §1 Die örtliche Bauvorschrift gemäß §87 BauO LSA gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.5 Gemeinde Niederdodeleben.
- §2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° als Satteldach oder Krüppelwalmdach oder mit höhenmäßig versetzten Pultdächern mit gegenseitiger Neigung zulässig. Bei Krüppelwalmdächern muß die zwischen den Abwalmungen verbleibende Firstlänge mindestens 2/3 der Trauf- länge betragen. Folgende Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Orts- bild nicht beeinträchtigt wird: bei 2-geschossigen Wohnbauten eine Mindestdach- neigung von 30°. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen.
- §3 Garagen und Nebengebäude sind ebenfalls mit einem geeigneten Dach (Dachneigung >20°) zu versehen, wenn ihr Abstand zur Straßenverkehrsfläche weniger als 6 Meter beträgt.
- §4 Die Dachdeckung ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder roten bis rot- braunen Dachsteinen (RAL 3000, 3011, 3013, 3016) auszuführen.
- §5 Die Gebäudefassade ist in hellem Putz, in Klinker oder einer Kombination aus beiden Materialien auszuführen. Die Verwendung von Holz an der Außenfassade ist nur für Gebäudeerker in Kombination mit vorgenannten Materialien zulässig.
- §6 Im Wohngebiet sind Einfriedungen im Raum zwischen der straßenseitigen Ge- bäudefassade und der Straßengrenzsinnlinie nur zulässig, wenn der Ge- bäudeabstand von der Straße größer als 5 Meter ist. Bei Eckgrundstücken gilt dies nicht für die Giebelseite.
- §7 Einfriedungen sind nur als Holzzaune bis zu einer Höhe von 1,3 Metern oder als natürliche Hecke ohne Höhenbegrenzung zulässig. Bei Gebäuden mit einem Straßenabstand größer als 8 Meter ist eine Einfriedung gegenüber der Straße bis zu 1,8 Meter Höhe zulässig.
- §8 Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind durch Bef- pflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.
- §9 Die örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Datum der Bekanntmachung des Be- bauungsplanes in Kraft.
- §10 Verstöße gegen die §§ 1-9 der örtlichen Bauvorschrift werden als Ordnungsw- ichtigkeiten behandelt. Die Ordnungswichtigkeit ist gemäß §85 BauO LSA zu ordnen. Die Herstellung des dieser Vorschrift entsprechenden Zustandes kann verlangt werden.

Pflanzenzeichen nach PlanZV90

	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl
	Geschosflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH 6,5m	Traufhöhe als Höchstgrenze über Bezugspunkt (§2 (2) der textlichen Festsetzungen)
FH 6-8m	Firsthöhe als Mindest- und Höchstgrenze über Bezugspunkt (§2 (2) der textlichen Festsetzungen)
○	offene Bauweise
◻	abweichende Bauweise
---	Baugrenze
→	Hauptfirstrichtung
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	verkehrsberuhigter Bereich
	öffentliche Parkfläche
	öffentliche Grünfläche
	Spielfeld
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzgebot für Einzelbäume
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten o. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Darstellungen ohne Normcharakter	
	Aufteilung des Straßenraumes
	mögliche Grundstücksgrenzen
	Flächen für Stellplätze

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S.3486) sowie gemäß §87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLA) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 11.10.1995 und mit Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "Süd II", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt:

Niederndodeleben, den

Schmid
Bürgermeister

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- §1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - (1) WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen: Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 Nr.2,4 und 5 BauNVO sind unzulässig.
- §2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - (1) Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf maximal 1,0 Meter über der mittleren Höhe der OK des anliegenden Gehweges bzw. des anliegenden Wohnweges liegen.
 - (2) Der Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhenangaben ist die mittlere Höhe der Oberkante des an das Grundstück anliegenden Gehweges bzw. Wohnweges.
 - (3) In den WA1- und WA3-Gebieten sind nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - (4) In den WA3- und WA4-Gebieten ist folgende abweichende Bauweise anzuwenden: Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten, wobei die Verbindung zwischen den Wohnhäusern auch durch Garagen mit geneigtem Dach hergestellt werden kann, deren Firsthöhe mindestens 6 Meter beträgt.
- §3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
 - (2) Die Hauptfirstrichtung muß der im Plan verzeichneten Richtung entsprechen.
 - (3) In den WA1- und WA2-Gebieten ist ein Zurücksetzen der Wohngebäudefassade hinter der straßenseitigen Baugrenze von maximal 1 Meter zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies nur für die Traufseite.
 - (4) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile, die gemäß §6 Abs.7 BauO nicht auf die Abstandflächen anzurechnen sind, überschritten werden.
- §4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
 - (1) In den WA3- und WA4-Gebieten sind die Gebäude bis zu einer Höhe von mindestens 6 Metern einschließlich Dach als geschlossener Riegel ohne Einschnitte auszubilden. Öffnungen auf der Nordseite sind mit Schallschutzfenstern $R_{w,ext} = 28dB$ auszurüsten. Ab einer Höhe von 3,5 Metern über Gelände sind keine nach Norden ausgerichteten Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen in den WA3- und WA4-Gebieten zulässig. Auf vorstehende Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn durch andere geeignete Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
 - (2) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Schallschutzwand oder Schallschutzwahl mit einer Höhe von 2,5 Metern über Schalenoberkante in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten. Die Schallschutzwand ist entweder zu begrünen oder aus durchsichtigem Material zu errichten.
- §5 Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
 - (1) Die im Plan eingezeichneten öffentlichen Grünflächen sind mit einheimischen Laubbäumen aus nachstehender Pflanzliste sowie durch Strauchanpflanzungen und Rasenaussaat zu begrünen.
 - (2) Auf den mit einem Anpflanzgebot für Einzelbäume belegten Stellen sind großkronige Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Standorte können auf Basis des Erschließungsprojektes vom eingetragenen Standort um bis zu 3 Meter abweichen.
 - (3) Auf der mit einem Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher versehenen Fläche ist für die Bepflanzung ein Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1 Meter einzuhalten. Es sind 20% Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste als Heister und 80% als Sträucher aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.
 - (4) Entlang der Planstraßen 1 und 2 sind einseitig im Abstand von maximal 15 Metern großkronige Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.
 - (5) Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je 4 Stellplätze ein Laubbäum aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.
- §6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - (1) Auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Anlage eines naturnahen Regenrückhaltefeldes mit geschwungener Uferlinie und Überbepflanzung sowie einem Flächenwasserbereich am Nordufer.
 - standortgerechte Bepflanzung des Bereiches mit Feldegebäusen mit 20% der eingetragenen Fläche aus untenstehender Pflanzliste.
 - extensive Pflege der verbleibenden Bereiche durch maximal 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr.

PFLANZLISTE

Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer campestre	- Feldahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Cornus sanguinea	- Roter Hartflegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Acer	- Bergahorn	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
pseudoplatanus		Ligustrum vulgare	- Liguster
Tilia cordata	- Winterlinde	Rosa canina	- Wildrose
Malus sylvestris	- Wildapfel	Eunymus	- Europäisches Pfaffenhäuten
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus spinosa	- Schlehdorn
		Crataegus spec.	- Weißdorn
Pyrus pyrastris	- Wildbirne	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche