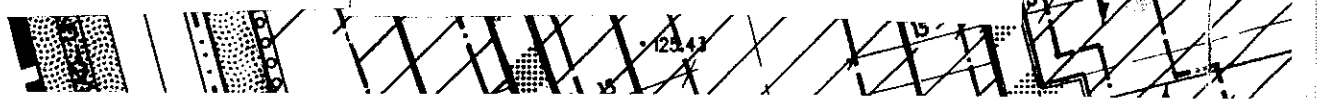


WA1	0,4	0,4	I	2Wo	T _H 4m	F _H 8,5m	a
WA2	0,4	0,7	II	(II.OG im Dach)	T _H 5m	F _H 9,5m	a

152/5



PLANZEICHEN NACH PLANZV90



Allgemeine Wohngebiete
(§4 BauNVO)

2Wo

Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude



Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH 4,0m

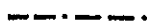
Traufhöhe als Höchstgrenze

FH 8,5m

Firsthöhe als Höchstgrenze



abweichende Bauweise (§3 (3) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan)



Baugrenze



Firstrichtung



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



verkehrsberuhigter Bereich



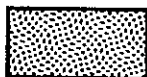
öffentliches Parken



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



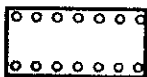
Sichtdreiecke an einmündenden Straßen (§3 (2) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan)



öffentliche Grünflächen



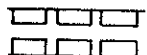
Spielplatz



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



anzupflanzende Bäume



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.10/1 WOHNGEBIET "AM SCHNARSLEBER WEG"

- § 1** Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
- Betriebe gemäß §4 Abs.2 Nr.2 sind nur ausnahmsweise zulässig,
- Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 Nr.2,4 und 5 BauNVO sind unzulässig.
- § 2** Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 1 Meter über der mittleren Höhe des an das Grundstück angrenzenden Gehweges oder befahrbaren Wohnweges liegen.
2. In den eingeschossigen Bereichen sind Drempele nur bis 80 cm Höhe gemessen an der Außenkante der Außenwand zulässig.
- § 3** Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
1. Gegenüber der straßenseitigen Baugrenze ist ein Zurücksetzen der Wohngebäude von maximal 2 Metern zulässig.
2. Die dargestellten Sichtdreiecke an den einmündenden Straßen sind oberhalb von 80 cm von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
3. Im Plangebiet ist nur die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung auf 25 Meter (im Plan als abweichende Bauweise gekennzeichnet) zulässig.
- § 4** Schallschutz
Gemäß § 9 (1) 24 BauGB sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) folgende Maßnahmen erforderlich:
1. Auf den an die K163 angrenzenden Grundstücken sind die Gebäude so anzuordnen, daß möglichst keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen zur Straßenseite ausgerichtet sind. Alle straßenseitigen Öffnungen von Wohnungen sind mit Schallschutzfenstern auszurüsten.
2. Von einem Einbau von Schallschutzfenstern kann abgesehen werden, wenn durch andere geeignete Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
3. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) entlang der Bundesstraße B1 ist eine Schallschutzwand oder ein Schallschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,5 Metern zu errichten.
- § 5** Oberflächenentwässerung (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Das von den Dachflächen abgeleitete Oberflächenwasser ist durch Versickerung oder eine sonstige eigenwirtschaftliche Nutzung zu belassen.
- § 6** Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 BNatSchG i.V.m. §11 NatSchGLSA
1. Auf der im Südosten des Planes befindlichen 46 Meter breiten öffentlichen Grünfläche ist eine Regenrückhaltung in naturnaher Bauweise mit geschwungener Uferlinie und Flachwasserbereichen herzustellen. Die Verwendung von Betongittersteinen an Uferbereichen ist nicht zulässig. Der Ufersaum ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß Liste 2 zu bepflanzen.
2. Der das Plangebiet in der Senke von West nach Ost querende Grünzug mit einer Breite von 10,5 Metern; 8,5 Metern; 10,5 Metern; 20 Metern; 19 Metern ist naturnah zu gestalten. Im Grünzug ist über die gesamte Länge ein offener Entwässerungsgraben in naturnaher Bauweise herzustellen. Der Grabenrand ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß Liste 2 zu bepflanzen. Die beiderseits des Grabens verbleibende Grünfläche ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß Liste 1 oder durch Rasenaussaat zu begrünen. Der von Gehölzen überschirmte Bereich soll dabei mindestens 50% der verbleibenden Fläche betragen.
3. Die am südlichen und am östlichen Plangebietsrand sowie entlang der Niederndodeleber Straße eingetragenen öffentlichen Grünflächen sind vollflächig mit Ausnahme des eingetragenen Radweges mit Gehölzen der Liste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung sind 15% als Bäume und 85% als Sträucher auszuführen. Je 1m² ist eine Anpflanzung vorzunehmen.
4. Der an die Grünfläche im Bebauungsplan Nr.4/1 anschließende Grünzug im Norden des Plangebietes mit einer Breite von 20-27 Metern ist naturnah durch Rasenaussaat und Gehölze aus Liste 1 zu begrünen. Die von Bäumen überschirmte Fläche soll mindestens 20% der Grünfläche betragen.
5. Die im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind vollflächig mit Gehölzen gemäß Liste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung sind

- Regenrückhaltung in naturnaher Bauweise mit geschwängerten Stämmen an Uferbereichen herzustellen. Die Verwendung von Betongittersteinen an Uferbereichen ist nicht zulässig. Der Ufersaum ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß Liste 2 zu bepflanzen.
2. Der das Plangebiet in der Senke von West nach Ost querende Grünzug mit einer Breite von 10,5 Metern; 8,5 Metern; 10,5 Metern; 20 Metern; 19 Metern ist naturnah zu gestalten. Im Grünzug ist über die gesamte Länge ein offener Entwässerungsgraben in naturnaher Bauweise herzustellen. Der Grabenrand ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß Liste 2 zu bepflanzen. Die beiderseits des Grabens verbleibende Grünfläche ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß Liste 1 oder durch Rasenaussaat zu begrünen. Der von Gehölzen überschirmte Bereich soll dabei mindestens 50% der verbleibenden Fläche betragen.
 3. Die am südlichen und am östlichen Plangebietsrand sowie entlang der Niederndodeleber Straße eingetragenen öffentlichen Grünflächen sind vollflächig mit Ausnahme des eingetragenen Radweges mit Gehölzen der Liste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung sind 15% als Bäume und 85% als Sträucher auszuführen. Je 1m² ist eine Anpflanzung vorzunehmen.
 4. Der an die Grünfläche im Bebauungsplan Nr.4/1 anschließende Grünzug im Norden des Plangebietes mit einer Breite von 20-27 Metern ist naturnah durch Rasenaussaat und Gehölze aus Liste 1 zu begrünen. Die von Bäumen überschirmte Fläche soll mindestens 20% der Grünfläche betragen.
 5. Die im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind vollflächig mit Gehölzen gemäß Liste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung sind 20% als Bäume und 80% als Sträucher auszuführen. Je 1 m² ist eine Anpflanzung vorzunehmen.
 6. Entlang der Straße mit einer Straßenraumbreite über 10 Meter sind einseitig im Abstand von höchstens 15 Metern einheimische, großkronige Laubbäume aus Liste 1 zu pflanzen.
 7. Auf den mit einem Anpflanzgebot für Einzelbäume belegten Stellen sind einheimische Laubbäume aus Liste 1 zu pflanzen. Die Standorte können auf Basis des Erschließungsprojektes vom eingetragenen Standort um 3 Meter abweichen.
- §7 Höhenangaben sind über dem Bezugspunkt der mittleren Höhe der Oberkante des an das Grundstück angrenzenden Gehweges oder befahrbaren Wohnweges zu messen.
- §8 Im überlappenden Bereich des Flurstückes 94/36, Flur 3 tritt der Bebauungsplan Nr.4/1 außer Kraft.

LISTE FÜR DAS ANPFLANZEN VON GEHÖLZEN GEMÄSS §6 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Liste 1 - flächige Anpflanzungen und Einzelbäume

Bäume:	Acer campestre	- Feldahorn
	Acer platanoides	- Spitzahorn
	Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Corylus colurna	- Baumhasel
	Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
	Malus sylvestris	- Wildapfel
	Pyrus pyraster	- Wildbirne
	Quercus robur	- Stieleiche
	Tilia cordata	- Winterlinde
	Prunus avium	- Vogelkirsche
Sträucher:	Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe
	Corylus avellana	- Haselnuß
	Crataegus mongyna	- Eingrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
	Prunus spinosa	- Schlehdorn
	Rhamnus frangula	- Faulbaum
	Rhamnus cathartica	- Gemeiner Kreuzdorn
	Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere
	Rosa canina	- Heckenrose

Corylus avellana
Crataegus mongyna
Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rhamnus cathartica
Ribes rubrum
Rosa canina
Rubus fruticosus
Viburnum opulus

- Gemeine Waldrebe
- Haselnuß
- Eingrifflicher Weißdorn
- Europäisches Pfaffenhütchen
- Gemeiner Liguster
- Rote Heckenkirsche
- Schlehdorn
- Faulbaum
- Gemeiner Kreuzdorn
- Rote Johannisbeere
- Heckenrose
- Gemeine Brombeere
- Gewöhnlicher Schneeball

Liste 2 - Ufergehölze

Ufergehölze: *Ainus glutinosa*
Salix alba
Salix fragula
Salix rubens
Salix caprea

- Schwarzerle
- Silberweide
- Bruchweide
- Fahlweide
- Salweide

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. §87 BAUOLSA ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- §1 Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 BauOLSA gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.10/1 Gemeinde Irxleben.
- §2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° als gleichschenkliges Sattel-, Krüppelwalmdach oder mit höhenmäßig versetzten Pultdächern entgegengesetzter Neigung zulässig.
- §3 Die Dachdeckung ist mit roten Ton- oder Betondachpfannen auszuführen.
- §4 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die an mindestens einer Außenseite einen geringeren Abstand als 5 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen haben, sind mit einem geneigten Dach (Dachneigung mindestens 20°) zu versehen.
- §5 Die Außenfassade ist in Klinker, hellem Putz (weiß bis hellgrau, weiß mit Braun- und Gelbtönen leicht getönt) oder einer Kombination aus beiden Materialien auszuführen. Die Verwendung von Holz zur Außenwandverkleidung ist nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- §6 Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten bis zu einer Höhe von 1,5 Metern oder als natürliche Hecke ohne Höhenbegrenzung zulässig. Einfriedungen dürfen nicht über einen gemauerten Sockel bzw. aufgemauerte Pfeiler verfügen.
- §7 Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Gebäudevorderkante sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.
- §8 Die örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Datum der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.
- §9 Verstöße gegen die §§2-8 der örtlichen Bauvorschrift werden als Ordnungswidrigkeit behandelt. Die Ordnungswidrigkeit ist gemäß §85 Abs.3 und 4 BauOLSA zu ahnden. Die Herstellung der dieser Vorschrift entsprechenden Zustandes kann verlangt werden.

Kopie

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/1
mit örtlicher Bauvorschrift
Wohngebiet Am Schnarsleber Weg - Gemeinde Irxleben**

Teil A: Änderungen in der Planzeichnung

geändert wird:

Die für die WA1-Gebiete und WA2-Gebiete festgesetzte abweichende Bauweise tritt außer Kraft. Für diese Festsetzung im Teil A (Planzeichnung) tritt die nachfolgende Festsetzung im Teil B (Textliche Festsetzungen) in Kraft.

Teil B: Änderung der textlichen Festsetzungen

geändert wird:

- §3** Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- (3) Gemäß §22 BauNVO wird im Plangebiet folgende Bauweise festgesetzt:
1. Für den Plangebietsteil nördlich der bis an die östliche Plangebietsgrenze verlängerten Straße Oberes Sülzetal - nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 2. Für den Plangebietsteil südlich der bis an die östliche Plangebietsgrenze verlängerten Straße Oberes Sülzetal - offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung der Gebäude abweichend von §22 Abs.2 BauNVO auf 25 Meter.

Änderung der örtlichen Bauvorschrift gemäß §87 BauO LSA

Die örtliche Bauvorschrift in der bisherigen Fassung tritt außer Kraft. Die örtliche Bauvorschrift wird wie folgt **neu** gefaßt:

**Örtliche Bauvorschrift gem. §87 BauO LSA
über die Gestaltung baulicher Anlagen**

- §1** Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich
- (1) Die örtliche Bauvorschrift gemäß §87 BauO LSA gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.10 Wohngebiet Am Schnarsleber Weg Gemeinde Irxleben.
 - (2) Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer, der Einfriedungen und der Vorgärten.
- §2** Im Plangebiet sind Wohngebäude nur mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.
- §3** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,3 Metern oder als natürliche Hecke zulässig.
- §4** Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.
- §5** Die örtliche Bauvorschrift tritt gemeinsam mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.
- §6** Ordnungswidrig handelt nach §85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des §1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach §85 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/1 mit örtlicher Bauvorschrift

Wohngebiet Am Schnarsleber Weg - Gemeinde Irxleben

Satzung der Gemeinde Irxleben über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10/1 mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet Am Schnarsleber Weg

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 19.04.2000 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10/1 mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet Am Schnarsleber Weg - Gemeinde Irxleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Irxleben, den 12.05.2000

Dr. Schultze
Bürgermeister



Genehmigungsvermerke

Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes vom 04.04.1999

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. Jaqueline Funke, Abendstraße 14a,
39167 Irxleben

Irxleben, den 09.05.2000

Funke
Architekt

Funke



Den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat Irxleben gemäß §3 Abs.2 BauGB am 05.05.1999

Irxleben, den 09.05.2000

Dr. Schultze
Bürgermeister

