

PLANZEICHENFESTSETZUNG

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Fußgängerbereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)
 - Elektrizität (Trafo) (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)
 - Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Parzellierung

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl	max. Traufhöhe Bauungsform

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegen-schaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen bau-lichen Anlagen sowie Straßen, Plätze und Wege vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geo-metrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlich-keit ist einwandfrei möglich.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet „Sülzetal“ im OT Dodendorf der Gemeinde Sülzetal wird zum 07.03.2016 gem. § 214 (4) Baugesetzbuch ausgesetzt.
Sülzetal, 07.03.2016
Metzger
Bürgermeister



PRAAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Dodendorf hat aufgrund des Baugesetz-buches (BauGB) in der Neufassung (BGBl.1997, Teil 1, Nr.61) vom 03. September 1997, bekanntgemacht am 27. August 1997, in Kraft getreten am 01. Januar 1998, in Verbindung mit dem § 6 und § 44 des Gesetzes über die Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993), zuletzt geändert durch Art. 1 des Kommunalrechtsänderungsgesetzes vom 31. Juli 1997, den Bebauungsplan „WOHNGEBIET „SÜLZETAL“ bestehend aus:
* der Planzeichnung
* Planungsrechtlichen Festsetzungen
in seiner Sitzung am 16.02.99 als Satzung beschlossen.
Die Erläuterung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Dodendorf, den 24.12.99



Gerner, Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs.1 BauGB und der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §1 Abs.2 BauNVO)

1.1 Gliederung des Baugebietes
Für den Geltungsbereich des Baugebietes wird die Art der bauli-chen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Gemäß §1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Wohngebieten Aus-nahmen nach §4 Abs.3 der BauNVO nicht zulässig sind.

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

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen (entsprechend §17 BauNVO).

2.1 Gebäudehöhen
Die Traufhöhen der Gebäude dürfen die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen THmax als Höchstwert festgesetzte Trauf-höhe (z.B. THmax 4,5m ü.OKG) für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 4,5m über Oberkante Gelände) nicht überschreiten. Bezugssystem ist das Mittel der überbaubaren Fläche, die das Grundstück erschließt. Traufe im Sinne dieser Festigung ist die Schnittlinie der Außen-wand mit der Dachfläche (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 BauNVO). Für die Geschößanzahl gelten die in nebenstehender Zeichnung ver-merkten Obergrenzen.

2.2 Bauweise
Die Bauweise im Plangebiet wird für alle dargestellten Bereiche nach BauNVO §22 Abs.1 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.

3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger aus-schließlich und dem Bedarf angepaßt auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen, die auf Grund der Erschließung zulässig sind. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Der vorliegende Grünordnungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Die im Grünordnungsplan fixierten Bepflanzungen im öffentlichen Raum gehen zu Lasten des Erschließungsträgers und sind spätestens 1 Jahr nach Übergabe der Erschließungsflächen an die Gemeinde nachzuweisen.

4.3 Für die Anlage des Regenrückhaltebeckens auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche sind erforderliche Befestigungen im Bereich von Zu- und Abflüssen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und so auszuführen, daß sie gleichzeitig als Vegetationsstandort dienen (z.B. Grobschotterpacklage) (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger aufzufangen und in den Untergrund abzuleiten.

Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. Pkw- Stellflächen, Fußwege dürfen nur mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobflügeligem Pflaster, Schotterterrassen oder wassergebundener Decke.

4.4 Die als vertikale Begrünung ausbildende Bepflanzung der Carports und Garagen ist in einem maximalen Pflanzabstand von 2,0 m an allen Seiten des Bauwerks vorzunehmen, sofern sie nicht zur Ein- und Ausfahrt dienen.

4.5 Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt:
Für neu zu parzellierende Grundstücke sind Zäune und Zaunanlagen grund-sätzlich nicht zulässig.
Je Grundstück ist mindestens 1 halbstämmiger Obstbaum (Apfel, Kirsche, Birne oder Pflaume) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm pflanzen.
Die das Wohngebiet nach Westen abschließenden Rückfronten der Grund-stücke sind mittels einheimischer Sträucher (mindestens 2x verpflanzt/ Pflanzhöhe 60-100 cm) in einem maximalen Abstand von 0,60 m zu bepflanzen. Spätestens 1 Pflanzperiode nach Bauabnahme sind die festgeleg-ten Bepflanzungen nachzuweisen.

4.6 Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgängigkeit innerhalb 1 Pflanzperiode (Oktober bis April) artgerecht zu ersetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Dodendorf, 24.12.99

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dodendorf, 24.12.99

3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textli-chen Festsetzungen zum Planungsrecht sowie die Begründung haben entspr. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14.09.99 bis zum 18.10.99 während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und An-regungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 03.09.99 bis zum 19.10.99 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dodendorf, 24.12.99

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Dodendorf hat vorgebrachte Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentli-cher Belange am 18.11.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dodendorf, 24.12.99

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textli-chen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde am 16.12.99 vom Ge-meinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemein-de-rates vom 16.12.99 gebilligt.

Dodendorf, 24.12.99

6. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 25.01.2000 bis zum 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

Dodendorf, 25.01.2000

7. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

8. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

9. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

10. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

11. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

12. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

13. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

14. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

15. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

16. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

17. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

18. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

19. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

20. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

21. Der Bebauungsplan ist am 25.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.01.2000 in Kraft getreten.

WA 0.4 | I | THmax 4,5m ü.OKG

WA 0.4 | I | THmax 4,5m ü.OKG

KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage wurde erarbeitet und bereitgestellt von:
Dipl.-Ing. Wolfgang Marschner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Agnetenstrasse 10, 39106 Magdeburg
Tel. 0391/59417-0
Gemarkung Dodendorf
Flur 1
Lage: LS150 Höhen: HN
Maßstab 1:500
Auftrag K 1380/99 2.7.99

5788300
5788200
5788100
5788000