

**Textliche Festsetzungen**

Lfd. Nr.	Vorschrift	Rechtsgrundlagen
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet Folgende Nutzungsänderungen Gegenüber § 4 BauNVO sind festgesetzt: unzulässig ist § 4 Abs. 2 (2) BauNVO unzulässig sind Ausnahmeregelungen nach § 4 Abs. 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 4 BauNVO
1.1	<b>Nebenanlagen</b> Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im gesamten Vorhaben u. Erschließungsplan (VPE) Gebiet nur folgende Ausnahmen zulässig: Stellplätze und Garagen nach § 12; Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO; ausgeschlossen: Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (Kleintierhaltung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB u. § 12 u. 14 BauNVO
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
2.1	<b>Grundflächenzahl - GRZ</b> Festgesetzt mit 0,4 einheitlich für gesamte Baugruppe; Gem. § 19 Abs. 4 Satz. 3 BauNVO wird eine Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl ausgeschlossen.	§ 19 BauNVO
2.2	<b>Geschoßflächenzahl - GFZ</b> Festgesetzt mit 0,8 einheitlich für den gesamten Geltungsbereich; Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß zur Ermittlung der Geschoßflächenzahl die in § 20 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Flächen von Außenbalustraden in anderen Geschossen einsch. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einsch. ihrer Umfangswände ganz mitzurechnen sind.	§ 20 BauNVO
2.3	<b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Die Wohnbebauung südlich der Straße "Verlängertes Steintor" ist mindestens um Einen Meter gegenüber der geplanten Straßeneckkante des verlängerten Steintors abzusenken, d.h. EFH höchstens OKG Straßenniveau Verlängertes Steintor	§ 9 Abs. 2 BauGB
2.4	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> Festgesetzt mit mind. Eins, höchstens Zwei zuzüglich ausgebauter Dachgeschosse für Mehrfamilienhäuser; Festgesetzt mit mind. Eins, höchstens Eins zuzüglich ausgebauter Dachgeschosse für Einzelhäuser	§ 20 BauNVO
3.	<b>Bauweise</b> Es wird für das gesamte V- und E-Plan-Gebiet eine offene Bebauung festgesetzt, d. h. nur Einzelhäuser nördlich und Wohnblöcke als Mehrfamilienhäuser südlich des verlängerten Steintors sind zulässig.	§ 22 BauNVO
3.1	<b>Überbaubare Grundstücke</b> Es wird eine straßenseitige vordere Baugrenze von Fünf Meter für Einzelhäuser und Vier Meter für Mehrfamilienhäuser festgesetzt.	§ 23 BauNVO
3.2	<b>Größe der Baugrundstücke</b> Um eine aufgelockerte Bauweise und ausreichend Begrünbarkeit zu schaffen, wird die Mindestgröße der Eigenheimgrundstücke auf 400 m <sup>2</sup> festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
4.	<b>Von der Bebauung freizuhaltende Flächen</b> Die erforderliche Fläche für eine Regenrückhaltung ist vorzuhalten und als Grünfläche zu gestalten, wie Pkt. 7.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
5.	<b>Verkehrsflächen</b> Die Straße Am Prödel und die verlängerte Robert Koch Straße als Hauptverkehrsstraße und das verlängerte Steintor als Anliegerstraße sind nach dem Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung auszubilden. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Stichstraßen südlich des verlängerten Steintors sind ebenebnach dem Mischungsprinzip mit Vorrang für den Fußgängerverkehr auszubilden. Nördlich und östlich des Plangebietes ist ein Fuß- und Radweg auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6.	<b>Gemeinschaftsflächen</b> Es ist ein mindestens 900 m <sup>2</sup> großer Spielplatz vorzusehen. Der Spielplatz ist von den öffentlichen Verkehrsflächen mittels Zaun und Hecke abzugrenzen. Der Spielplatz ist entsprechend Pkt. 7.3 zu begrünen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 5, 15 u. 25 BauGB
	<b>Planzucht</b> Vorgaben zur Begrünung Je 100 m <sup>2</sup> überbaubarer und Versiegelter Fläche ist ein heimischer Laubbau und fünf heimische Laubsträucher sowie zusätzlich je fünf Parkplätze ein heimischer Laubbau zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen: Eberesche, Spitzahorn, Vogelkirsche, Linde, Eiche, Birke	NatSchG LSA § 9 Abs. 1 Nr. 25

- 7.1 **Straßenbegleitgrün in der öffentlichen Verkehrsfläche**  
Innerhalb dieser Flächen sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:  
Am Prödel und der verlängerten Robert Koch Straße bis zu 10 m Abstand je ein klein- mittelkroniger heimischer Laubbau abgestimmt auf die vorhandene Bepflanzung; Der Fuß- und Radweg sowie die Stellplätze sind zu integrieren.  
Verlängertes Steintor  
Insgesamt 10 klein- mittelkronige heimische Laubbäume; Der Fußweg und die Stellplätze sind zu integrieren.
- 7.2 **Planzuchtgebiete für Bäume und Sträucher in der öffentlichen Verkehrsfläche des Plangebietes**  
Innerhalb dieser Flächen sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:  
Henrich Heine Straße  
mindestens 10 klein- mittelkronige heimische Laubbäume einer Art  
Planstraße A  
für jedes anliegende Grundstück ein mittelkroniger Baum im Allecharakter
- 7.3 **Planzuchtgebiete für Bäume und Sträucher in Gemeinschaftsflächen (Spielplatz und Regenrückhaltebecken)**  
Innerhalb des Spielplatzes sind mindestens 9 mittelkronige Laubbäume sowie eine Laubhecke als Begrenzung oder 45 Laubsträucher zu pflanzen und zu erhalten; Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind mindestens 5 klein- mittelkronige einheimische Laubbäume sowie Sträucher (auch als Hecke möglich) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
*Handwritten notes:* 3 RRB, 5 RRB (Regenrückhaltebecken), 19 Bäume Am Prödel, Baumplanungen, neu (zusätzlich!) 10 R. - Kolb. la., Zählung am: 12.10.01
- 7.4 **Planzuchtgebiete in den Grundstücken (private Grünflächen)**  
Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Dazu sind auch Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Einfriedung der Grundstücke so, möglichst durch Naturhecken erfolgen; alternativ: Zaunränge  
Südlich der Mehrfamilienhausbebauung ist oberhalb der Böschung eine halbhohle Laubhecke als Sicht- und Lärmschutz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8. **Vorkehrungen zum Emissionsschutz**  
Im Geltungsbereich dürfen Festbrennstoffe zur Gebäudeheizung nicht verwendet werden, ausnahmsweise als Kaminbefuerung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Aufgrund des § 81 der Landesbauordnung für Sachsen-Anhalt (bekanntgemacht: 20.07.1990) i. V. mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) werden folgende Festsetzungen über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen:

- § 1 **Geltungsbereich**  
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) gilt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 "Am Prödel" Langenweddingen.
- § 2 **Sockelhöhen**  
Die Höhe der OK-Erdgeschosßfußboden der Wohngebäude (Sockel) darf höchstens 1,00 m betragen. Die Messung der Höhe erfolgt in Grundstücksmitte rechteckig ab OK Gehweg bis OK EG-Fußboden.
- § 3 **Dachgestaltung**
  - (1) Als Dachform ist das geneigte Dach vorgeschrieben. Der Mindestneigungswinkel bei Satteldächern beträgt 30°, bei Waln- und Krüppelwalmdächern 35°.
  - (2) Mit Ausnahme gleichförmiger Abwalmungen müssen die Dachflächen eines Gebäudes gleiche Neigungen erhalten. Der Dachfirst ist parallel zur längeren Gebäuseite anzuordnen.
  - (3) Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mind. 30° zulässig; sie dürfen nicht länger als ein Drittel der Firstlänge sein.
  - (4) Kniestocke (Drempel) sind nur bis zu einer Höhe von 0,20 m, gemessen zwischen OK1-Fußboden der Decke und bis zur Scheitellinie Außenwand Dachstuhl, zulässig.
- § 4 **Dachendeckung**
  - (1) Es sind für geneigte Flächen nur Dachpflaster in A-Ebenen, rotbraunen und braunen Farbtonen zu verwenden (RAL Nr. 2001, 2003, 3000, 3004, 3009 und Zwischentöne).
  - (2) Liegende Dachfenster und Solaranlagen sind nur zugelassen, wenn der Abstand vom Ortsgang (Dachrand) mindestens 1,400 m beträgt.
- § 5 **Garagen, Anbauten und sonstige Nebengebäude**
  - (1) Garagen, Anbauten und sonstige Nebengebäude sind nur mit geneigten Dachflächen im Winkel des Hauptdaches zulässig.
  - (2) Ausnahmsweise sind Flachdächer für Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäude zulässig, wenn die Dachoberkante unterhalb der Traufhöhe des Hauptgebäudes verbleibt.
- § 6 **Werbeanlagen**
  - (1) Zulässige Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.
  - (2) Die Verwendung von blinkenden, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder im Stufen schaltbare, d. h. bewegliche Anlagen, ist unzulässig.
- § 7 **Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig gem. § 81 BauO Sachsen-Anhalt handelt, wer als Bauherr oder sonstiger Verantwortlicher vorsätzlich oder fahrlässig den § 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.  
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 81 BauO Sachsen-Anhalt mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 Deutsche Mark geahndet werden.



**VORHABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPLAN NR.3 LANGENWEDDINGEN  
WOHNGEBIET "AM PRÖDEL"  
Planzeichnung Teil A  
EG 011 016 BAUNVO 1990**

**Planzeichenerklärung**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	II + D	6. GRÜNFLÄCHEN	7. PFLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, WAHRNAMMEN UND FLÄCHEN FÜR WAHRNAMMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	0,4	GRÜNFLÄCHEN PRIVAT	8. SONSTIGE PLANZEICHEN
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	II + D	GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH	9. PLANZEICHEN OHNE NENNCHARAKTER
4. VERKEHRSLÄCHEN	0,4	SPIELPLATZ	
5. FLÄCHEN FÜR VERSTÄRKUNGSANLAGEN, ABFALLENTSÖRKUNGS- UND ABWASSERBEGLEITUNGSANLAGEN SOWIE ABLAGERUNG	II + D		

**Verfahrensvermerke**

- Die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 26.5.20 im öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung beschlossen und am 6.6. - 6.7.20 in der Gemeindeverwaltung Langenweddingen und Verwaltungsgemeinschaft Osterweddingen - Bauamt ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO am 6.6.20 beteiligt.
- Die von der Planung betroffenen Bürger wurden durch eine Informationsveranstaltung am 11.7.20 mit Schreiben vom 6.6.20 nach § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. § 55 Abs. 3 BauZVO beteiligt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 6.6.20 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 55 Abs. 3 BauZVO).
- Die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 26.08.20 behandelt. *Handwritten:* 26.08.20/17
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 11.09.20 in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom 26.08.20 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 26.08.20 wurde gebilligt.
- Die Genehmigung für die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Erlaß vom ... Az.: ... erteilt.
- Die Nebenbestimmungen der vorgenannten Genehmigung wurden durch den Beschränkungsbescheid der Gemeindevertretung vom ... erfüllt.
- Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ihre Genehmigung wurden am ... im Amtsblatt bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 BauZVO durchgeführt wurde.  
Ort, Datum: Langenweddingen, 1.09.2020  
Bürgermeister: *Loan* (2020)  
Planungsreferent: *Witz*  
Magdeburg, den 19.08.2020  
Im Auftrag



**SATZUNG**  
der Gemeinde  
Langenweddingen

Verwaltungsgemeinschaft "Sülzetal"  
Bördekreis Wanzleben  
Sachsen-Anhalt  
**VORHABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPLAN**  
Langenweddingen Nr. 3  
Wohngebiet  
**AM PRÖDEL**

DER VORHABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPLAN BESTEHT AUS DER PLANZEICHUNG MIT DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG SOWIE DEN ERSCHLIEBUNGSPLAN UND DER BEGRÜNDUNG DER BEWILLIGUNGSANTRÄGE.

PPM Planungsgesellschaft mbH PROVA MAGDEBURG		aktualisiert nach den Vorgaben der T08 1. Abwägungsprotokoll am 20.08.1994
Heilmann	...	...
...	...	...
PPM PROVA N. Blockenburg Frankfurterstr. 8 38855 Sülzetal Tel. (05244) 228- Fax: (05244) 2224	Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Prödel" Gemeinde Langenweddingen	...