

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Neundorf am 18.07.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt "Salzlandbote" am 11.09.2002 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand gemäß § 3 (1) BauGB durch Planungs-Auslegung von Unterlagen vom 12.09.2002 bis zum 27.09.2002 statt.
3. Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 24.03.2003 betraut worden.
4. Der Gemeinderat Neundorf hat am 13.02.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 31.03.2003 bis zum 09.05.2003 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt "Salzlandbote" am 19.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. 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 Drücklichkeit ist einwandfrei möglich.
8. Der Gemeinderat Neundorf hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentliche Belange am 05.06.2003 geprüft und gemäß § 1 (6) BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 05.06.2003 vom Gemeinderat Neundorf als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
11. Der Bebauungsplan der Gemeinde Neundorf sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 9.7.03 im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt "Salzlandbote" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215(2) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 9.7.03 in Kraft getreten.

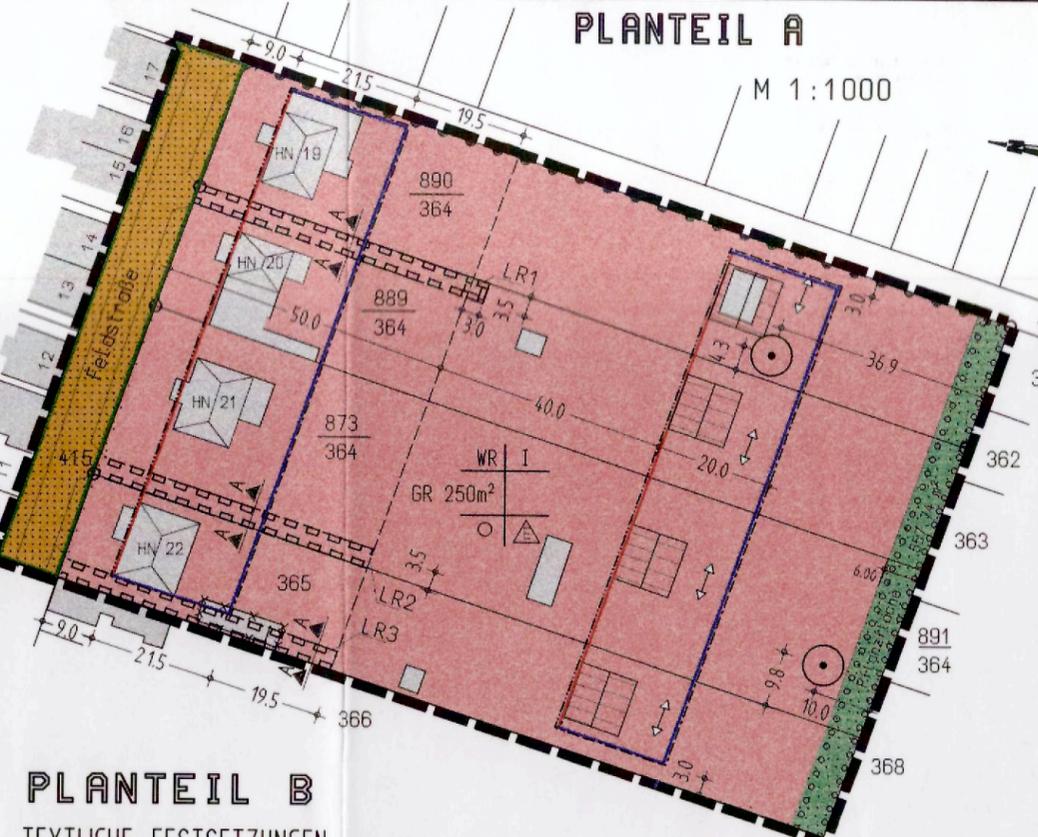
**Katasteramt Staßfurt**

Vermessungsstelle  
Staßfurt, 30.06.2003  
Ort, Datum

Unterschrift

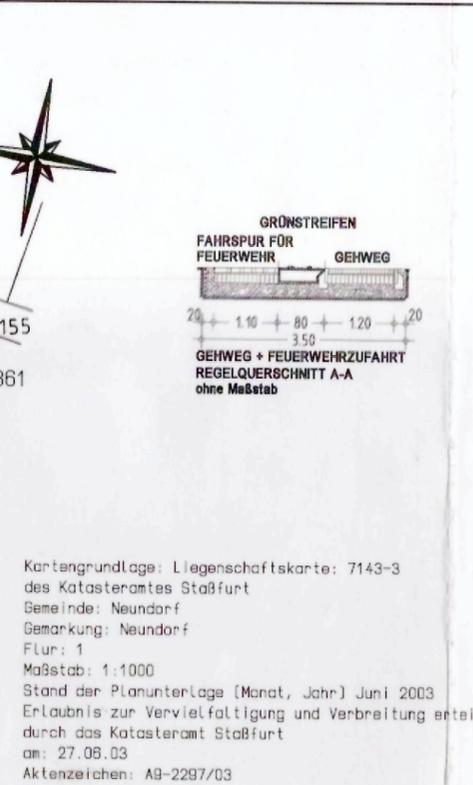
Datum: 1.7.03  
Der Bürgermeister

Datum: 11.7.03  
Der Bürgermeister



**PLANTEIL B  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Höhenlage der Gebäude (§9, Abs.2 BauGB)
  - Die Höhe für O.K.F.E. ( Oberkante- Fußboden- Erdgeschoß ) bezogen auf OK Gehweg der zu bebauenden Grundstücke ist auf max. 0,6 m begrenzt.
2. Private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.
  - Je 100m² versiegelter Fläche sind 2 heimische hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 8-10 cm) und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Zu verwenden sind Bäume und strauchartige Gehölze der standortgerechten Vegetation (siehe Vorschlag zur Anpflanzung von Strauch u. Baumarten).
  - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
3. Oberbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1Nr.2 i.v.m.Nr.4BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.)
  - im Bereich zwischen der Feldstraße und der ersten südlich daran angrenzenden Baulinie ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen, die ein Gebäude im Sinne des §2 Abs.2 BauO LSA darstellen, unzulässig.
4. Mit Geh, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs6 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung)
  - LR1: Es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nur zu Gunsten der Eigentümer der neu zu bildenden Flurstücke (südliche Teilflächen der heutigen Flurstücke 890/364 und 889/364) einzutragen.
  - LR2: Es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nur zu Gunsten des Eigentümers des neu zu bildenden Flurstückes (südliche Teilflächen der heutigen Flurstücke 873/364 ) einzutragen.
  - LR3: Es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des neu zu bildenden Flurstückes (südliche Teilflächen der heutigen Flurstücke 365) einzutragen.
5. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1Nr 20 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.)
  - Zufahrten zu den neu zu bildenden Grundstücken sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen



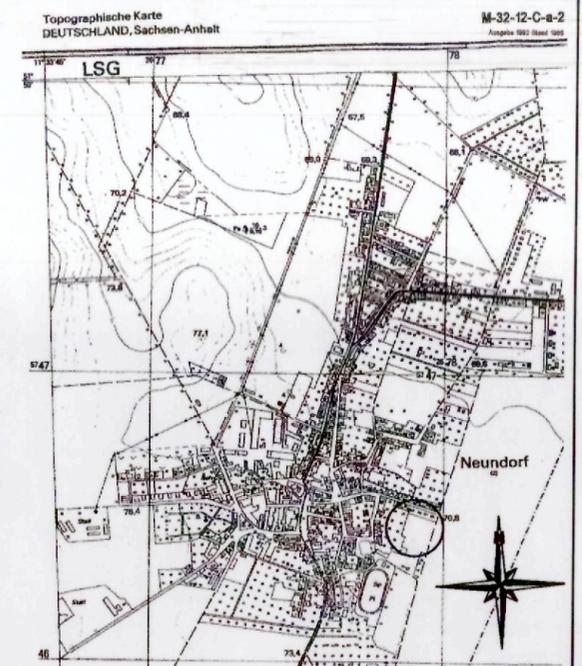
**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung)
- WR Reines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1Nr1 BauGB, §16 BauNVO in der zurzeit gültigen Fassung)
- GR max. zulässige Grundfläche
- I Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE/BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr2 BauGB, §23 BauNVO in der zurzeit gültigen Fassung)
- Offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Baulinie
- VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr 11 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr 15, 25a BauGB in der zurzeit gültigen Fassung)
- Grünflächen privat.
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
  - Erhaltung: Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, zugleich Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ORTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§9 Abs.7 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung)
  - Mit Geh, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs6 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung)

**ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- Hinweise
- ←→ Hauptfluchtichtung
  - vorh. Flurstücksgrenze
  - 215 vorh. Flurstücksnummer
  - - - geplante Flurstücksgrenze
  - vorhandene Gebäude
  - Vorschlag Gebäudestandort
  - HN Hausnummer
  - Zu beseitigende bauliche Anlagen

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
( § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 90 BauO, LSA in der zurzeit gültigen Fassung.)
1. Dachgestaltung
    - Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 22°-32° zulässig.
    - Für Garagen und Nebenanlagen gelten keine Einschränkungen hinsichtlich der Dachform und -neigung.
    - Die längere Firstlinie vom Hauptgebäude ist parallel zur Feldstraße anzuordnen.
  2. Drenpelhöhe
    - Die Drenpelhöhe im Dachgeschoss darf 0,50 m nicht überschreiten, gemessen ab O.K.D.(Oberkante-Decke) bis U.K.(Unterkannte ) Fußpfette.



**UEBERSICHTSPLAN M.1:20000**

Kartengrundlage: Auszug aus Top.Karte M-32-12-C\_a\_2  
Ausgabejahr : 1992; Stand 1985  
Herausgeber : Landesamt für Landesvermessung u.Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt  
Genehmigungsnummer: LVermO/V/0026/98

**BEBAUUNGSPLAN NR.14/02 1.BA**

mit integrierter örtlicher Bauvorschrift  
"WOHNGEBIET FELDSTRASSE."  
GEMEINDE NEUNDORF

BAUINGENIEURBÜRO Beratung Planung Bauleitung  
DIPL.-BAUING. (FH) ERNST TOMSCHKA  
Gönsefurther Straße 27a, 39446 Loderburg  
Telefon 039265/9058, Telefax 039265/9059