

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
----	------------------------------------
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,6	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

—	Baugrenze
---	-----------
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsfläche
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Fußgänger / Radfahrer
- GRÜNFLÄCHEN** (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

—	Flächensignatur
—	private Grünflächen

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6)

—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	--
- SONSTIGE PLANZEICHEN**

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NUTZUNGSCHARLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Dachform

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

SD	Setz-/dach/Knappweil-/Spitzdach
WD	Walddach
—	geplante Flurstücksgrenze
—	bestehende Flurstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

- Die Höhe der Traufe, bezogen auf die zugehörige Straßenhöhe, wird auf maximal 7,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. (Die Höhenangaben in der Straßenplanung sind auf HN / NN Höhen umzurechnen.) - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des §14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung

- Nebenanlagen und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB
Die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche ist von Nebenanlagen, die ein Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO LSA darstellen, und Garagen freizuhalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- Im östlichen Randbereich des Plangebietes ist eine 150 m² private Gehölzfläche mit einer Mindestbreite von 3 m, in der Höhe abgestuft angeordnet, bestehend aus einheimischer Artenzusammensetzung, Pflanzdichte 0,5 St./m² = 75 St. anzulegen. - § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Innerhalb der privaten Gehölzfläche sind 4 einheimische Laubbäume STU 14 - 15 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, über drei Jahre zu pflegen, bzw. bei Abgang zu ersetzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b
- Die Bepflanzung der privaten Grünfläche im östlichen Randbereich des Plangebietes richtet sich im einzelnen nach Punkt 8.2 - Auszeichnungsmaßnahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 40/00 Wohnpark "Am Rosengässchen".

- Je 100 m² überbauter Fläche sind 2 einheimische Laubbäume STU 14 - 16 und 10 St. einheimische Gehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, über drei Jahre zu pflegen bzw. bei Abgang zu ersetzen oder je 100 m² überbauter Fläche sind 3 einheimische Laubbäume STU 12 - 16 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, über drei Jahre zu pflegen bzw. bei Abgang zu ersetzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b
- Die Bepflanzung der je 100 m² überbauten Fläche richtet sich im einzelnen nach Punkt 8 - Maßnahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 40/00 Wohnpark "Am Rosengässchen".

4. Widmungsverfügung Str6 LSA

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Mit der Verkehrsübergabe werden die tatsächlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des B-Planes als Gemeindeflächen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 StrG LSA dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Dabei wird die Verbindung zwischen dem Mendehammer und dem Rosengässchen auf die Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer beschränkt. Im übrigen gelten keine Einschränkungen.

5. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
Besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen auf künftige Bauvorhaben

Das B - Plangebiet "Am Rosengässchen" liegt auf der Südwestflanke des Staßfurter Sattels über der wild ersoffenen Kaligrube "Von der Heydt / Mantuffel", welche im Zeitraum von 1851 - 1900 ein ausgedehntes Grubenfeld hinterlassen hat.
Als Folge des Ersaufensprozesses ist dieses Gebiet durch Senkungen an der Tagesoberfläche von 5 bis 10 mm/a gekennzeichnet.
Der Bauherr hat entsprechende Vorkehrungen zu treffen, gegebenenfalls ist das Bergamt Staßfurt zu beteiligen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- Räumlicher Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 90 BauO LSA gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnpark "Am Rosengässchen" in der Stadt Staßfurt.

- Sachlicher Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung regelt:
- die Gestaltung und Abmessung der Haupt- und Nebengebäude
- die Gestaltung der Dacheindeckung
- die Gestaltung der befestigten Freiflächen/ Stellplätze

2. Anforderungen an die Gestaltung und Abmessung der Hauptkörper von Haupt- und Nebengebäuden

Nebengebäude und Garagen müssen in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt sein. Hinsichtlich der Dachform gilt alleine § 3 Abs. 4.

3. Anforderungen an die Gestaltung der Dacheindeckung

- Für die Deckung der Dächer sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Beton oder Ton zulässig.
- Für die Dacheindeckung mit Dachsteinen sind die Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Zwischentöne sind ebenfalls zulässig.
- Ausgenommen von § 3 (1) und (2) sind Flachdächer.
- Die zulässige Dachform ist durch Planzeichen festgesetzt worden. Die Dächer von Nebenanlagen und Garagen unterliegen keinen Einschränkungen.

4. Befestigte Freiflächen, Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Als Material für die Befestigung von Flächen sind zulässig:
Natursteinpflaster, Betonrechteckpflaster, Verbundpflaster, Natursteinplatten sowie wasserdurchlässige Materialien wie Rasenpflaster, sandgeschlämte Decken, ect.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2500 EUR geahndet werden.

Hinweis

- Bodenschutzmaßnahmen in der Bauphase:
- Auf allen bebauenden Flächen ist der Oberboden getrennt auszuheben.
 - Während des Baustellenbetriebes ist auf allen Lagerflächen der Boden mit undurchlässigen Materialien abzudecken.
 - Die Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt ist zu beachten.
 - Im Plangebiet muß mit Staunässegefahr gerechnet werden, auch hier müssen vom jeweiligen Bauherrn entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden.

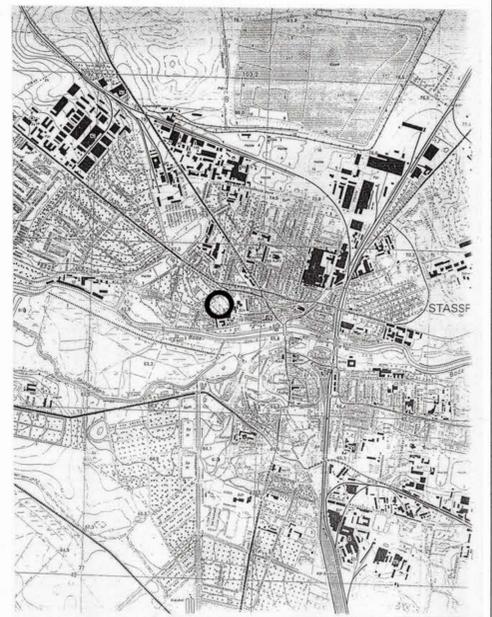
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Staßfurt am 20.07.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt "Salzlandbote" am 09.08.2000 erfolgt.

Staßfurt, 04.03.2002
Der Bürgermeister

- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Staßfurt, 04.03.2002
Der Bürgermeister



STADT STASSFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 40/00

WOHNPAK AM ROSENGÄSSCHEN

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach §90 Abs.3, Satz 1 und 4 BauO LSA

PLANUNG: DIPL.-ING. H.-J. KRAUBE
BERATER: INGENIEUR
HOCH-U. TIEFBAUPLANUNG
WINDMÜLLENSTRASSE 02
39418 STASSFURT

DATUM: 15.02.2002 M 1 : 500

Urschrift