

**FRÄMDE**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (BGBI. I. S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions- und Baugesetzes vom 22.04.93 sowie nach § 87 der BauVL vom 23.06.94 (GVBl. LSA Nr. 31/94) (GVBl. LSA Nr. 31/94) hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

**Verfahrensmerkmale**

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.02.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 17.02.92 bis zum 28.02.92 erfolgt. Bülstringen, den 03.01.95
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB beteiligt worden. Bülstringen, den 03.01.95
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 31.03.94 durchgeführt worden. Bülstringen, den 03.01.95
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.03.93 zur Abgabe einer Stellungnahme entsprechend § 4 BauGB aufgefordert worden. Bülstringen, den 03.01.95
- Die Gemeindevertretung hat am 31.03.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Bülstringen, den 03.01.95
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 14.04.94 bis zum 04.05.94 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Bülstringen und in der Verwaltungsgemeinschaft Bülstringen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 05.04.94 bis zum 25.05.94 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Bülstringen, den 03.01.95
- Der Gemeinderat hat am 27.06.94 die Fortschreibung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Bülstringen, den 03.01.95
- Die Fortschreibung der geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 08.08.94 bis zum 09.09.94 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Bülstringen und in der Verwaltungsgemeinschaft Bülstringen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 28.07.94 bis zum 12.09.94 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Bülstringen, den 03.01.95
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.10.94 und 14.11.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bülstringen, den 03.01.95
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.11.94 von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.11.94 gebilligt. Bülstringen, den 03.01.95
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.08.95 Az: 334-1000 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Bülstringen, den 04.08.1995
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt. Bülstringen, den 04.08.1995
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 23.04.95 bis 24.04.95 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abgabe sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.06.1995 in Kraft getreten. Bülstringen, den 17.05.2004

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 16.01.1995.)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

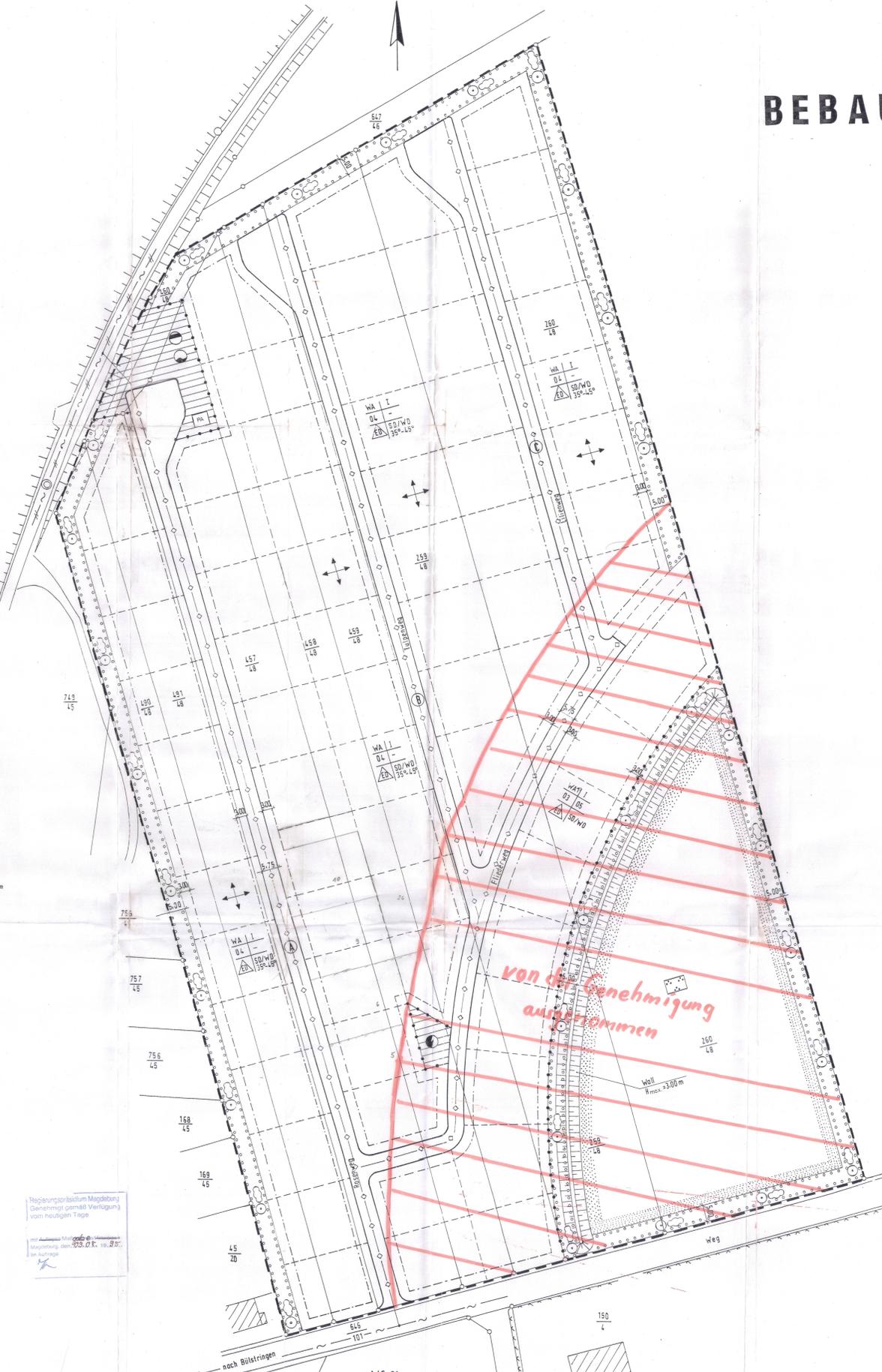
Haldensleben, den 16.1.95

*Paula Seitz*  
Katasteramt

**Textliche Festsetzungen zur Ordnung**

- Der neu zu schaffende 5 m breite Grünstreifen am Westrand des Plangebietes ist mit schnellwachsenden, mittelkrönigen Baumarten, 3 x verpflanzt und Sträuchern entsprechend § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt 3-reihig.
- Der neu zu schaffende 5 m breite Grünstreifen am Nordrand des Plangebietes ist mit schnellwachsenden, mittelkrönigen Baumarten, 3 x verpflanzt und Sträuchern entsprechend § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt 3-reihig.
- Die neu zu schaffende parkähnliche Grünfläche am Südostrand des Plangebietes ist mit schnellwachsenden, mittelkrönigen Baumarten, 3 x verpflanzt und Sträuchern entsprechend § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Die Begrenzung zwischen Wohngebiet und Grünfläche wird über die gesamte Länge gemäß Geruchgutachten als begrünter Wall ausgeführt. Der Wall wird einseitig (Nordwest) bepflanzt. Die Südostseite wird als Wildrasenfläche ausgeführt. Die Parkfläche ist wie folgt zu gestalten:
  - Der südöstliche Teil ist als Streuobstwiese (ca. 2000 m<sup>2</sup>) zu gestalten. Es sind 20 hochstämmige Apfel (Malus), 3 x verpflanzt, zu pflanzen und ständig zu erhalten.
  - Die Streuobstwiese wird durch eine einreihige Hecke zur übrigen Parkfläche begrenzt.
  - Auf der restlichen Parkfläche sind 5 Solitärbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten.
    - \* Acer plantanosides (Spitzahorn)
    - \* Quercus robur (Stieleiche)
  - Für die gesamte Grünfläche ist ein Wildrasen vorzusehen.
- Die Erschließungsstraßen des Wohngebietes sind einseitig entsprechend § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB mit Einzelbäumen als Hochstamm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Der Baumabstand beträgt 15 m. Grundstückszufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen. Auf den Privatgrundstücken sind je Hauptbaukörper und 100 m<sup>2</sup> versiegelter Flächen mindestens 2 einblättrige Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt sowie je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindestens 3 einblättrige Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Pflanzung mit dekorativen Kiergebüßen erfolgt individuell unabhängig von dieser Festsetzung. Für größere Parzellen ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein weiterer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf jeder Parzelle des Wohngebietes sind entlang der Grundstücksgrenzen Sträucher als feilwachsende Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhenbegrenzung für Grenzplantagen als einreihige Hecke wird mit 2 m, die Mindestbreite mit 1 m festgesetzt.
- Auf jeder Parzelle des Wohngebietes ist die Fläche zwischen der Straßeneinfriedung und der Baugrenze als Vorgarten zu gestalten. Grundstückszufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Eingekommene Bäume und Sträucher sind durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche zu ersetzen. Die Gemeinde Bülstringen legt durch Satzung die Pflege der öffentlichen Grünflächen fest.
- Grün- und Baumschnitt sind der Weiterverwertung durch Kompostierung zuzuführen. Die Eigenkompostierung auf den Privatgrundstücken ist zulässig.
- Kleingärten zur Selbstversorgung sind auf den jeweiligen Parzellen des Wohngebietes zulässig. Obstgehölze sind standortgerecht auszuwählen.
- Die Anlage von Kleintieren auf den Privatgrundstücken ist zulässig.
- Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist im Geltungsbereich zu belassen und für die Bewässerung der Grundstücksflächen zu nutzen. Die Verwendung als Grauwasser in Privathaushalt ist bei Vorliegen der hygienischen und leitungsrechtlichen Voraussetzungen zulässig.
- Die Erschließungsstraßen des Wohngebietes und die Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Abflusswert max. 0,5) auszuführen.
- Folgende Arten werden als Vorzuzüpfplanzen (Hochstämme) festgesetzt:
  - \* Aesculus hippocastanum (gefülltblühende Hohekastanie) - Straße
  - \* Malus floribunda (Zierapfel)
  - \* Malus sylvestris (Wildapfel, Holzapfel)
  - \* Sorbus aucuparia (Eberesche) - Straße
  - \* Prunus avium (Pflaume/gefüllte Vogelkirsche) - Straße
  - \* Malus canadensis (Vintnerleide)
  - \* Betula pendula (Birke) - Straße
  - \* Acer plantanosides (Spitzahorn) - Straße
  - \* Carpinus betulus (Hainbuche)
  - \* Salix alba (Trauerweide)
  - \* Quercus robur (Stieleiche) - Straße
- Folgende Arten werden als Vorzuzüpfplanzen (Sträucher und Hecken, Mindesthöhe bei Pflanzung 60 - 100 cm) vorgesehene:
  - \* Prunus serotina (Kornelkirsche)
  - \* Forsythia in Arten und Sorten (Forsythien) - vereinzelt (2x)
  - \* Syringa in Arten und Sorten (Flieder) - vereinzelt (2x)
  - \* Corylus avellana (Haselnuß)
  - \* Buxymus europaeus (Pflaumbüchen)
  - \* Weigela hybrida (Weißelie)
  - \* Crataegus laevigata (Rothdorn)
  - \* Viburnum in Arten und Sorten (Schneeball)
  - \* Philadelphus in Arten und Sorten (Falscher Jasmin)
  - \* Pyracantha coccinea (Fuchsrose) - vereinzelt (2x)
  - \* Prunus padus (Traubenkirsche)
  - \* Ilex aquifolium (Eisbaumn) - vereinzelt (2x)
  - \* Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
  - \* Cotinus cogycina (Goldregen) - vereinzelt (2x)
  - \* Acer campestre (Feldahorn)
  - \* Rosa canina (Hundsrose)
  - \* Prunus spinosa (Schlehe)
- Folgende Arten werden als Vorzuzüpfplanzen für die öffentlichen Grünflächen vorgesehene (Kleinsträucher und Bodendecker):
  - \* Potentilla fruticosa in Sorten (Fingerstrauch)
  - \* Rosa canina (Hundsrose)
  - \* Rosa pendulina (Alpenheckenrose)
  - \* Rosa in Arten und Sorten (Zwergrosen und Polyanthaformen)
  - \* Spiraea in Arten und Sorten (Spierstrauch)
  - \* Cornus in Arten und Sorten (Berberitze)
  - \* Ligustrum vulgare (Liguster)
  - \* Lonicera in Arten und Sorten (Gelbblatt)
  - \* Berberis in Arten und Sorten (Berberitze)
  - \* Hedera in Arten und Sorten (Efeu)
- Die Verwendung von Gerüstkletterpflanzen und Selbstklimmern zur Fassadenbegrenzung oder zur Gestaltung von Gartenelementen ist zulässig, sie sollte für geeignete Flächen genutzt werden. Empfohlen werden:
  - \* Clematis in Arten und Sorten (Waldrebe)
  - \* Lonicera in Arten und Sorten (Gelbweidenblüher)
  - \* Polygonum aubertii (Schlingnötchen)
  - \* Rosa in Arten und Sorten (Kletterrosen)
  - \* Wisteria sinensis (Glyzine)
  - \* Hedera in Arten und Sorten (Efeu)
  - \* Hydrangea pedicularis (Kletterhortensie)
- Als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches sind am Weg nach Sattelie einseitig 10 Einzelbäume als Hochstamm, 1 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Der Baumabstand beträgt 15 m.

Vorgartenparzelle Magdeburg  
generell gemäß Verfügung  
vom heutigen Tage



# BEBAUUNGSPLAN Nr.03

## Wohngebiet 02 Bülstringen

mit örtlichen Bauvorschriften  
Gemarkung Bülstringen  
Flur 5

### Planzeichenerklärung nach Planz V 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	0,4	Grundflächenzahl (als Höchstwert)
	FD	Geschosflächenzahl als Höchstwert GFZ (Beispiel)
	I	Zahl der Vollgeschosse
	FK	9,0 m Firsthöhe
	SO	0,6 m Sockelhöhe
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	0	offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
	23	Baugrenzen § 23 (2) BauNVO
	EA	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2)

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.
  - Entsprechend § 1 BauNVO wird festgesetzt, daß alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Für das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16, 17 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.
  - Die Sockelhöhe wird mit 0,60 m ab Oberkante Mitte Planstraße festgesetzt.
  - Die Höchstgrenze für die Oberkante baulicher Anlagen gleich Firsthöhe (FK) wird mit 9,0 m über Oberkante Sockelhöhe festgesetzt.
  - Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 und 20 BauNVO mit 1 festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - Für das Plangebiet wird die offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO festgesetzt.
  - In der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzel-, Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
  - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) in Verbindung mit § 87 BauV LSA
  - Dachformen und Dachneigungen
    - Als Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
    - Als Materialien sind zulässig, rote, dunkelblaue, schwarze Dachziegel oder Betondachsteine.
    - Die Dachneigung beträgt zwischen 38° bis 45°.
    - Dachausbauten (Gebäude u. A.) dürfen maximal 50 % der gesamten Traufhöhe einer Gebäudeseite einnehmen.
  - Gestaltung der Baukörper
    - Die sichtbaren Bauteile sind in traditionellem Material oder in solchem Material auszuführen, das diesem in Form, Struktur und Farbe entspricht.
    - Ausgeschlossen sind Blech-, Plastik oder Asbestwerkstoffe, sowie Verkleidungen aus bituminösen Pappen.
  - Einfriedigungen
    - Grundstückseinfriedigungen sollten aus Holz oder hölzernen Materialien ausgeführt werden und dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m über Oberkante Fußweg nicht überschreiten.
    - Massive Sockel dürfen nicht höher als 0,30 m sein.
    - Maschendrahtzaune sind nur in Verbindung mit Hecken gestattet. Mauer- und andere als die genannten Einfriedigungen sind unzulässig.
  - Ordnungswidrigkeiten entsprechend § 85 BauV LSA
    - Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Festsetzung der Gestaltung der Dachform und Dachneigung sowie die Gestaltung der Baukörper der Einfriedigungen zuwiderhandelt.
    - Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.11.1994 und dem Beitrag zur Auslegung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.08.1995 hat die Genehmigung des Gemeinderats vom 20.04.2014 bis 23.04.2014.

Bülstringen, den 20.04.2014

*Paula Seitz*  
Bürgermeister

Die rückwirkende erneute Bekanntmachung des Bebauungsplans vom 20.04.2014 und dem Beitrag zur Auslegung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.08.1995 sowie die Stelle der dauerhaften Einsichtnahme erfolgte in der Zeit vom 08.04.2014 bis 23.04.2014.

Bülstringen, den 20.04.2014

*Paula Seitz*  
Bürgermeister

Beispiel Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	I	Geschö
Grundflächenzahl	0,4		
Festsetzung der Hausform	EA	SD/WD	Dachform 35°-45° Dachneigung

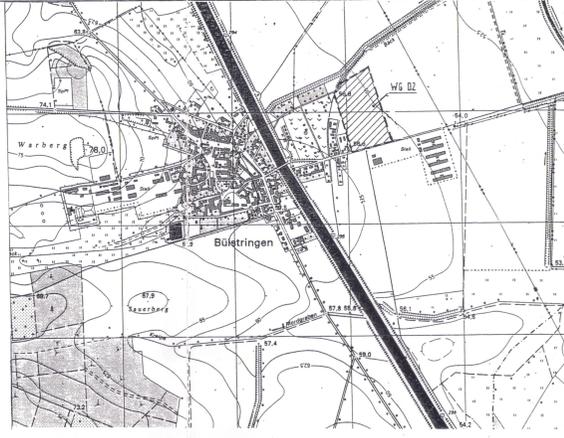
Wohngebiet: 02 Bülstringen Ldkz. Haldensleben

Planverfasser: INCO GmbH Magdeburg Invest-Consult Magdeburg, Straße 4 39106 Magdeburg

M 1:500

Bebauungsplan Nr.03

Dat.: 10 / 94



Planzeichenerklärung nach Planz V 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	0,4	Grundflächenzahl (als Höchstwert)
	FD	Geschosflächenzahl als Höchstwert GFZ (Beispiel)
	I	Zahl der Vollgeschosse
	FK	9,0 m Firsthöhe
	SO	0,6 m Sockelhöhe
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	0	offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
	23	Baugrenzen § 23 (2) BauNVO
	EA	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2)

örtliche Bauvorschriften

SD	Satteldach
WD	Walmdach
35°-45°	Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4.11 und (6) BauGB)

		Strassenverkehrsfläche
--	--	------------------------

Hauptversorgungsleitungen

~	vorhandene Trinkwasserleitung GGG 200 mit Einbindung in das Wohngebiet über Leitung GGG 150
~	geplante Trinkwasserleitung GGG 100 und Einbindung in das Wohngebiet
~	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung

Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr.5 und Abs. 4 BauGB

Öffentliche Grünflächen

~	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
~	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

~	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
~	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
~	Parzellengrenzen
~	Flurstücksgrenzen
~	Firststrichtung
~	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen
~	Wasser
~	Abwasser
~	Trafostation
~	Platz für Abfallbehälter

Verpflichtungsvermerk

Verpflichtung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke erlaubt, dazu gehören auch Zwecke der Bauplanung (§ 13 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 7 Verwaltungsverfahrensgesetz vom 22.03.1992; GVBl. S.362).