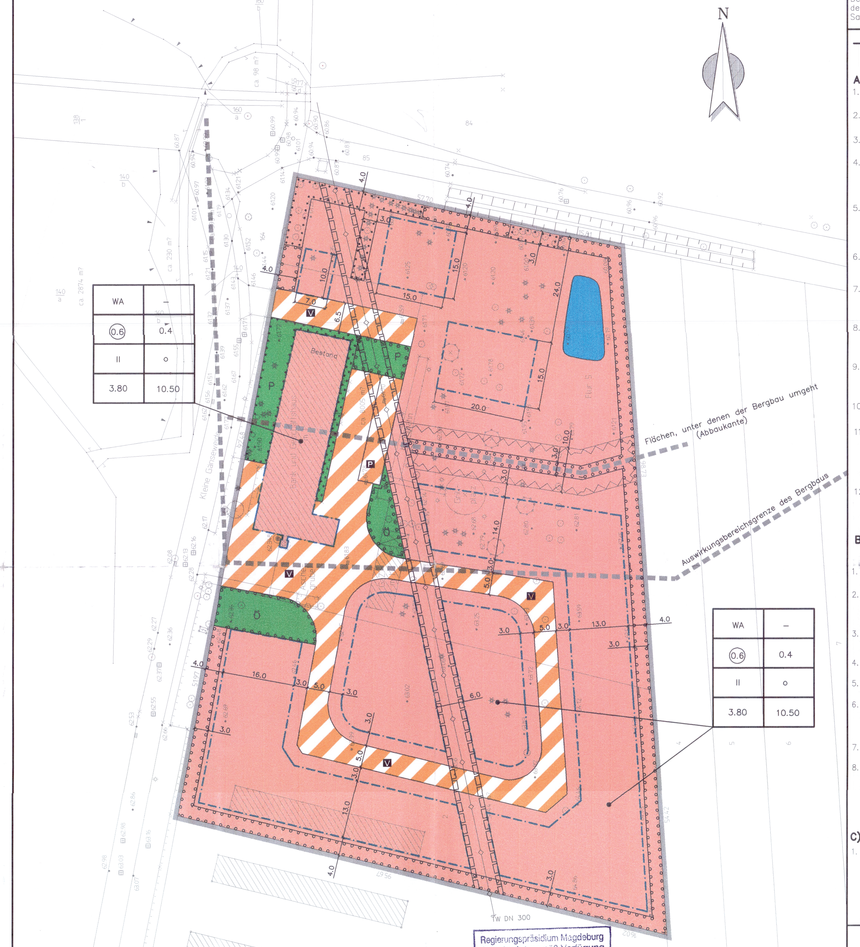
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.001 "Kleine Gänseweide" Gemeinde Großmühlingen

Teil A



Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage
mit Auflagen/Hinweisen ~~Einwänden~~
Magdeburg, den 14.03.2000
Im Auftrage

Kein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte.

Kartengrundlage :	Liegenschaftskarte des Katasteramtes :	Köthen
	Gemeinde :	Großmühlingen
	Gemarkung :	Großmühlingen
	Flur :	5
	Maßstab :	1 : 2500
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr) :		11/1998
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt :		Köthen
am :		01.12.1998
Aktenzeichen :		A 5186/98
Herausgeber :	Katasteramt Köthen	

PRÄAMBEL

Aufgrund des §1(3) und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB 1998) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), sowie des § 87 (3) Satz1 und (4) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr.31/1994) in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.001 "Kleine Gänseweide" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Teil B

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9(1) BauGB

1. Im Planungsgebiet sind Tankstellen im Sinne von §4(3) Ziffer 5 BauNVO gemäß §1(6) BauNVO nicht zulässig.
2. Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung im Sinne von §14(1) BauNVO sind gemäß §14(1) BauNVO ausgeschlossen.
3. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach §19(4) Satz 2 BauNVO im Bereich des Planungsgebietes ist unzulässig.
4. Entlang der Plangebietsgrenze ist auf den Flächen mit dem Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9(1)Nr.25a BauGB eine Feldgehölzhecke gemäß Pflanzschema 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Feldgehölzhecke darf in ihrer natürlichen Wuchsform nicht beeinflußt werden.
5. Auf den Flächen mit einem Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. §9(1)Nr.25a BauGB Pflanzen der Potentiell Natürlichen Vegetation gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Qualität sind 2mal verpflanzte Jungpflanzen zu verwenden. Hochstämme sind mit einem Stammumfang von 10–12 cm zu verwenden.
6. Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem Pflanzliste 1 oder 2 hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten gem. Pflanzliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
7. Auf den Flächen mit einem Gebot für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. §9(1)Nr.25b BauGB die natürlich abgängigen Gehölze durch entsprechende Neuanpflanzungen gem. Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen.
8. Die Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich als lebende Hecken zu gestalten. Wünschen die Grundstückseigentümer eine feste Einfriedung, so ist diese in die Hecke zu integrieren. Die Hecken sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken nach Pflanzschema 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
9. Die unter den Ziffern 4–8 genannten Anpflanzungen sind 2 Jahre zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle natürlich abgängigen Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Sollte das Pflanzmaterial nicht anwachsen, ist ein Artentausch vorzunehmen (§9(1)Nr.20 BauGB).
10. Die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind von Baulichkeiten jeglicher Art und von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.
11. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist zu versickern. Die Verkehrsfläche und die befestigten Außenflächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf ihrer Fläche selbst (z.B. mit breitfugig verlegtem Rechteckpflaster mit mind. 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schottersteinen o.ä.) oder in ihren unbefestigten Seitenbereichen (Bankette– oder Flächenentwässerung), auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.
12. Die festgesetzten First– und Traufhöhen beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Oberkante des Geländes an der straßenseitigen Grundstückskante, gemessen mittig vor dem Baugrundstück. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes (parallel zum First) und der Dachhaut zu verstehen.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9(4) BauGB und § 87(3) Satz 1 und (4) Bauordnung (BauO LSA)

1. Räumlicher Geltungsbereich: Gebiet des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Nr.001 "Kleine Gänseweide" der Gemeinde Großmühlingen
2. Sattel–, Pult– und Walmdächer sowie Flachdächer sind nur zulässig. Bei den Hauptdächern ist eine Dachneigung von 25 bis 58 Grad einzuhalten. Die Traufe der Flachdächer ist zu verkleiden. Die Verkleidung hat eine Dachneigung von 25 bis 58 Grad aufzuweisen. Im übrigen gilt Punkt 3 der örtlichen Bauvorschriften.
3. Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farben schwarz, naturrot bis rotbraun sowie weitere dunkle Farbtöne zu verwenden, analog RAL–Farbnr. 2010–2012, 7015–7021, 8001–8017, 8024–8028 sowie 9005.
4. Als Dachaufbauten sind nur Gauben und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Die Gauben sind in Form und Farbe wie das Hauptdach auszuführen.
5. Die Fassaden sind verputzt oder als Klinkeroberflächen herzustellen. Die Putzfassaden sind in Pastelltönen zu gestalten.
6. Für das Sockelmauerwerk sind nur verputzte Außenflächen und Verkleidungen mit Klinkern und Natursteinen zulässig. Die Sockelhöhe darf höchstens 120 cm über der mittleren Höhe der Oberkante des Geländes an der straßenseitigen Grundstückskante, gemessen mittig vor dem jeweiligen Baugrundstück liegen.
7. Stellplätze sind wasserdurchlässig, (z.B. mit breitfugig verlegtem Rechteckpflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schottersteinen o.ä.) zu befestigen.
8. Ordnungswidrigkeit
   Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des Punktes 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Punkte 2 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
   Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 (3) BauO LSA mit einer Geldbuße bis 100.000,00 DM geahndet werden.

C) HINWEISE

1. Falls bei der Realisierung der geplanten Bebauung bei Bau– und Erdarbeiten ur– oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schönebeck gem. §9(3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen–Anhalt vom 21.10.1991 angezeigt werden. Die Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige zu erhalten und vor negativen Einwirkungen zu schützen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage zuvor dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Denkmalschutzbehörde Schönebeck mitzuteilen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat von Großmühlingen hat in seiner Sitzung am 01.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 001 "Kleine Gänseweide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 10.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großmühlingen, den 06.08.1999 ..... Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom

Erschließung, Straßenbau, Architektur
Planungsbüro Schönebeck GmbH
39218 Schönebeck, Edelmannstraße 22
Telefon:(03928)703–00 Telefax:(03928)7030–10
planungsbüro schönebeck gmbh

Schönebeck, den 05.08.1999 .....

Die Bürger wurden gemäß §3(1)BauGB frühzeitig über die Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Großmühlingen, den 06.08.1999 ..... Die Bürgermeisterin

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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schönebeck, den 06.08.1999 ..... Öffentl. best. Verm. Ing. Herrmann

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.01.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Großmühlingen, den 06.08.1999 ..... Die Bürgermeisterin

Der Gemeinderat von Großmühlingen hat in seiner Sitzung am 12.01.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der dazugehörigen Begründung haben vom 28.01.1999 bis einschließlich 28.02.1999 in den Ämtern der VGem "Östliche Börde", Karl–Marx–Straße 1 und 22 , 39221 Eickendorf, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dienststunden der VGem "Östliche Börde"

Montag:	07.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag:	07.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch:	07.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag:	07.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Freitag:	07.00 Uhr bis 12.15 Uhr

Großmühlingen, den 06.08.1999 ..... Die Bürgermeisterin

Der Gemeinderat von Großmühlingen hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.03.1999 und 24.03.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Großmühlingen, den 06.08.1999 ..... Die Bürgermeisterin

Der Gemeinderat von Großmühlingen hat in seiner Sitzung am 24.03.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der dazugehörigen Begründung haben vom 08.04.1999 bis einschließlich 10.05.1999 in den Ämtern der VGem "Östliche Börde", Karl–Marx–Straße 1 und 22 , 39221 Eickendorf, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dienststunden der VGem "Östliche Börde"

Montag:	07.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag:	07.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch:	07.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag:	07.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Freitag:	07.00 Uhr bis 12.15 Uhr

Großmühlingen, den 06.08.1999 ..... Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.1999 nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Großmühlingen, den 06.08.1999 ..... Die Bürgermeisterin

Der Gemeinderat von Großmühlingen hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.07.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Großmühlingen, den 06.08.1999 ..... Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 20.07.1999 vom Gemeinderat Großmühlingen als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.07.1999 gebilligt.

Großmühlingen, den 06.08.1999 ..... Die Bürgermeisterin

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.03.2000 , Az.: 34.31.5.(8.1)-Tra-3 , – mit Auflagen und Maßgaben – erteilt.

Magdeburg, den ..... Dr. Krumpel

Der Gemeinderat von Großmühlingen ist in den in der Verfügung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom ..... (Az: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis einschließlich ..... in den Ämtern der VGem "Östliche Börde", Karl–Marx–Straße 1 und 22 , 39221 Eickendorf, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dienststunden der VGem "Östliche Börde"

Montag:	07.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag:	07.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch:	07.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag:	07.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Freitag:	07.00 Uhr bis 12.15 Uhr

Großmühlingen, den ..... Die Bürgermeisterin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 10 BauGB am 26.04.2000, im Amtsblatt Nr. 04/2000 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 26.04.2000 rechtsverbindlich geworden.

Großmühlingen, den 11.04.2000 ..... Die Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht – geltend gemacht worden.

Großmühlingen, den 12.04.2001 ..... Die Bürgermeisterin

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 (1) Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht – geltend gemacht worden.

Großmühlingen, den 12.04.2007 ..... Die Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions– und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

Art der baulichen Nutzung (§9(1)Nr.1 BauGB)

WA	WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9(1)Nr.1 BauGB)

0.6	GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	(§16(2), §20 BauNVO)
0,4	GRZ	Grundflächenzahl	(§16(2), §19 BauNVO)
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Zweigeschossig)	(§16(2), §20 BauNVO)
3,80	TH	maximale Traufhöhe in m	(§16(2) BauNVO)
10,50	FH	maximale Firsthöhe in m	(§16(2) BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§9(1)Nr.2 BauGB)

o	offene Bauweise	(§22(2) BauNVO)
	Baugrenze	(§23(1) BauNVO)

Verkehrsflächen (§9(1)Nr.11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P = Öffentliche Parkfläche

V = verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

Grünflächen (§9(1)Nr.15 BauGB)

Ö Öffentliche Grünfläche

P Private Grünflächen

Wasserfläche (§9(1)Nr.16 BauGB)

Wasserfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)Nr.25a und b BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen

TW 300 Trinkwasserleitung DN 300

Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers der Trinkwasserleitung belastet ist (§9(1)Nr.21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 5(3) Nr.2 BauGB)

Auswirkungsbereich des Bergbaus (nachrichtliche Übernahme)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) Nr.10 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Baumassenzahl
Geschoßflächen– zahl	Grundflächen– zahl
Zahl der Voll– geschosse	Bauweise
max. Traufhöhe (in m)	max. Firsthöhe (in m)

Pflanzenliste 1

botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Eingriffliger Weißdorn
Betula pendula	Birke	Crataegus oxycantha	Zweigriffliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Heckenrose
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Salix alba	Silberweide		
Tilia cordata	Winterlinde		

Pflanzenliste 2

Hochstämmige Obstgehölze (2 x v, 10–12 cm StU)

Äpfel–Hochstämme
- Landsberger Renette
- Roter Boskopp
- Roter Winterstettiner
- Schöner Nordhausen
- Grüner Fürstenapfel

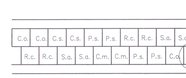
Birnen–Hochstämme
- Frühe aus Trevoux
- Gellerts Butterbirne
- Grüner Katzenkopf
- Gute Luise
- Kordinde

Pflaumen–Hochstämme
- Caca
- Emma Leppermann
- Ontariopflaume
- Wangenheim

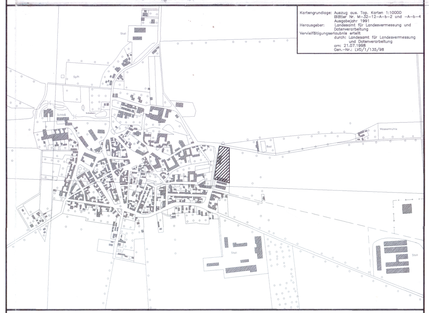
Süßkirschen–Hochstämme
- Büttners Rote Knorpel
- Knauffs Schwarze
- Querfurter Königskirsche
- Werdersche Braune

Pflanzschema 1

botanischer Name	deutscher Name	Stück
C.m. Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	1
C.b. Carpinus betulus	Hainbuche	2
C.s. Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	3
C.o. Crataegus oxycantha	Zweigriffliger Weißdorn	3
R.c. Rosa canina	Heckenrose	4
S.a. Sorbus aucuparia	Vogelbeere	4
P.s. Prunus spinosa	Schlehe	4



ÜBERSICHTSKARTE Großmühlingen Maßstab 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10000 Blatt–Nr. L 3734–4 und –4–N–E Ausgabejahr 1981
Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen–Anhalt
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Landesamt für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen–Anhalt
am: 10.07.2000
Az.: LVermG / 05/98

geä.	am	Änderungen

Erschließung, Straßenbau, Architektur
Planungsbüro Schönebeck GmbH
39218 Schönebeck, Edelmannstraße 22
Telefon:(03928)703–00 Telefax:(03928)7030–10
planungsbüro schönebeck gmbh

PROJEKT	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 001 "Kleine Gänseweide" Gemeinde Großmühlingen		
BAUHERR	Gemeinde Großmühlingen		
ZEICHNUNG			
MASSTAB	1 : 500	Bearb./Gez.	Dipl. Ing. M. Peter
ZEICHN.NR.		DATUM	20.07.1999
BLATTGRÖSSE		MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN	
BAUHERR		INGENIEURE	Planungsbüro schönebeck gmbh