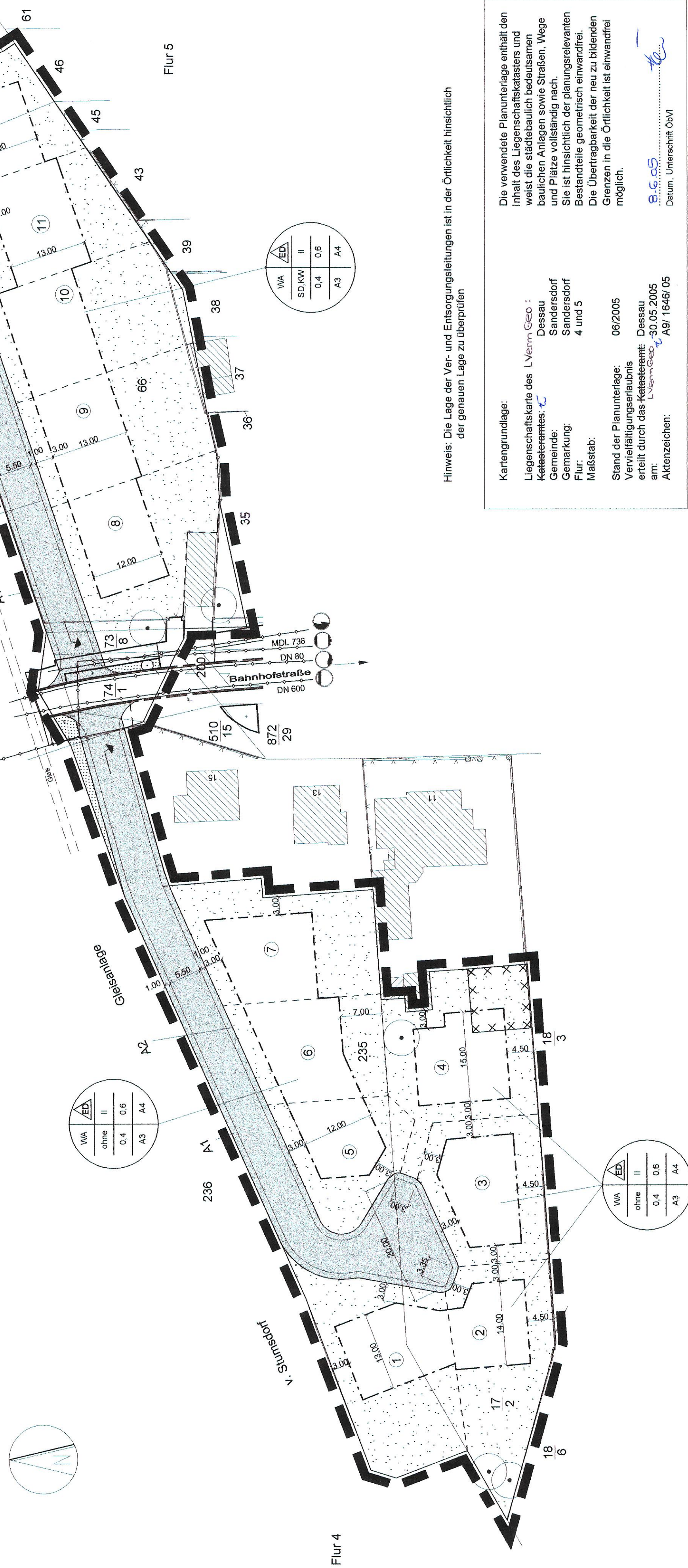
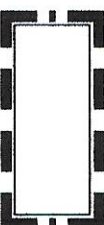


Bebauungsplan Nr. 17 "An der Eisenbahn" - Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung		Nutzungsschablonen			
WA	Allgemeines Wohngebiet		vorhandene Bebauung	Bauweise	
				Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
				Dachform	Geschosflächenzahl
				Grundflächenzahl	Maßnahmen Grünausgleich
Maß der baulichen Nutzung		Nachrichtliche Übernahme			
0,6	Geschosflächenzahl als Höchstmaß	Flurstücksgrenze	Flurstücknummer	Versorgungsleitungen, unterirdisch	
0,4	Grundflächenzahl	SD	Satteldach		Gas
z. B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	KW	Kuppelwalmdach		Wasser
Bauweise, Baugrenze		nicht überbaubare Grundstücksflächen			Abwasser
Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig			geplante Grundstücksgrenzen (unveränderte Darstellung)		Elektrizität
Baugrenze		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs			
Verkehrsflächen		Umgrenzung des Abstandes AS 5194 (ehem. Motorenverkäuf Nusselt)			
Richtungsverkehr					
Straßenverkehrsfläche					
öffentliche Grünfläche					
zu erhaltender Baum					

Allgemeine Hinweise

- Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Baugesaltung und Grundordnung.
- Der städtische Geltungsbereich des Planschablonen liegt in der Gemeinde Sandersdorf, bestehend aus dem Bereich der Bahnhofstraße, südlich der Gemarkungen der Bahnhofsfläche Sandersdorf, bestehend aus dem Bereich der Bahnhofstraße, südlich der Gemarkungen der Bahnhofsfläche Sandersdorf, bestehend aus dem Bereich der Bahnhofstraße, südlich der Gemarkungen der Bahnhofsfläche Sandersdorf.
- Der Geltungsbereich wird katastralmäßig wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Sandersdorf
Flur: 4 und 5
Flurstücke: 235, 172, 96, 242, sowie teilweise 741 und 738
- Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird im Bauamt der Gemeinde Sandersdorf zu kostenloser Einsicht für jedermann niedergelegt.

Teil B
Textliche Festsetzungen bestehend aus:

- §1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, BauNVO)**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- Das Baugelände "An der Eisenbahn" ist nach §4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.
- Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt
- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche, gesundheitliche und kirchliche Zwecke
- Nicht zugelassen werden sollen gem. §1 (5) BauNVO die baulichen Nutzungen gem. §4 (3) BauNVO, durch folgende Festsetzungen:
- Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6 als Höchstmaß
 - Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
- 2. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**
- Im Plangebiet sind Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser zulässig.
- 3. Überbaubare Flächen (§9 (1) BauGB, §23 (3) BauNVO)**
- Balkone, Erker, Treppenhäuser, Hauszugangsvordächer, Außenterrassen können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, wobei die Länge des Gebäudes maximal die Hälfte der Gesamtlänge betragen darf.
- Die Errichtung von Garagen, PKW-Stellplätzen und überdachten PKW-Einstellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4. Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB, §12 (9) BauNVO)**
- Die Errichtung von Garagenkomplexen ist unzulässig.
- 5. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Für jedes Grundstück ist nur eine Einfahrt gestattet.
- 6. Grünordnerische Festsetzungen (§9 (1) Nr. 15, 16, 20 und 25 BauGB)**
- Planungsgelände Ausgleichsmaßnahmen:
- A1** Im öffentlichen Bereich sind 150 qm des Baulandbereichs (Nordrand der Planstreifen) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste auszuwählen.
- A2** Im öffentlichen Bereich sind 220 qm des Baulandbereichs (Südrand der Planstreifen und Wendeblumen) mit Bodendeckern zu begrünen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste auszuwählen.
- A3** Auf den privaten Grundstücken ist je bebaute Fläche 250 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze (kleinkronige Laubbäume und/oder heimische Obstarten) entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste auszuwählen.
- A4** Auf den privaten Grundstücken ist je bebaute Fläche 25 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste auszuwählen.
- 7. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- Zur Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzengestaltung und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationsökologie - Schutzmaßnahmen) zu beachten.
- Zur Sicherung und Schutz des abtragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Erdarbeiten) zu beachten.
- Für die Fläche des Abstandes (siehe Planzeichnung) ist in der Realisierungsbau der Ausbaumaterial zu kontrollieren. Die Entsorgung oder ggf. der Wiedereinbau von Ausbaumaterial hat entsprechend DIN 18920 zu erfolgen.

§2 Baunordungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen (§90 BauO LSA)

- 1. Dachform**
- Im Plangebiet sind bei der Bahnhofstraße, Sattel- und/oder Krüppelwalddächer erlaubt.
- Im Plangebiet südlich der Bahnhofstraße bestehen keine Einschränkungen zur Wahl der Dachform.
- Flächendeckend sind nicht gestrichelte, jedoch sind für untergeordnete Anbauten, sowie für Garagen und einzeln stehende Nebengebäude, Flachdächer zulässig.
- 2. Wegbefestigung/ Belag**
- Als Wegbefestigung sowie für private Erschließungswege und Stellplätze sind wasserundurchlässige Beläge oder Pflastersteine (Naturstein- oder Betonpflaster) zu verwenden.
- 3. Einfriedungen**
- Das Plangebiet ist von den benachbarten Bahnanlagen durch eine Einfriedung von 1,50 m Höhe abzugrenzen.

Gehölz- und Pflanzenliste

- Private Grünflächen
- Kleinkronige Bäume:
- Feldahorn
 - Burmesische Heibuche
 - Wilder Kirsche
 - Eschen
 - Hainbuche
 - Wilder Apfel
 - Felsenbirne
 - Traubeneiche
 - Zwerg Weibdom
 - Engel Weibdom
 - Wilde Rose
 - Gemeine Schneeball
 - Obstbaum:
 - Apfel "Boskoop"
 - Apfel "Orano"
 - Birne "Cassius Frühe"
 - Birne "Cassius Späte"
 - Hawthorn
 - Wildobstarten
 - Bodendecker:
 - Goldharthe
 - Johanniskraut
 - Immergrün
 - Waldstreu
 - Sonnenhuts
 - Bodendeckerosen
- Weitere Pflanzgehölze können mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt werden.

Verfahrensvermerke

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "An der Eisenbahn", Gemeinde Sandersdorf aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 08.07.2004. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14, Jahrgang 14 vom 13.07.2004.
- Der Gemeinderat hat am 25.11.2004 den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) vom 28.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgelegt worden.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) vom 20.01.2005 während folgender Zeiten:
Montag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr
in der Gemeinde Sandersdorf, Bahnhofstraße 2 im Bauamt, Zimmer 24, nach § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt.
Jedermann ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, ersichtlich bekanntgemacht worden.
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23, Jahrgang 14 vom 02.12.2004.
- Der Gemeinderat hat am 24.02.2005 eine Abänderung zu den eingegangenen Stellungnahmen durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden am 28.02.2005.
- Sandersdorf, den 07.02.2005
Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 24.02.2005 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) vom 20.02.2005 bis 20.04.2005 während folgender Zeiten:
Montag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr
in der Gemeinde Sandersdorf, Bahnhofstraße 2 im Bauamt, Zimmer 24, nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Jedermann ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll zu den geltenden Teilen vorgebracht werden können, ersichtlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, ersichtlich bekanntgemacht worden.
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 5, Jahrgang 15 vom 04.03.2005.
Im Amtsblatt Nr. 8, Jahrgang 15 vom 18.03.2005.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Festsetzungen zur Baugesaltung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.03.2005 bis 20.04.2005 während folgender Zeiten:
Montag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr
in der Gemeinde Sandersdorf, Bahnhofstraße 2 im Bauamt, Zimmer 24, nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Jedermann ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll zu den geltenden Teilen vorgebracht werden können, ersichtlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, ersichtlich bekanntgemacht worden.
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 5, Jahrgang 15 vom 04.03.2005.
Im Amtsblatt Nr. 8, Jahrgang 15 vom 18.03.2005.

- Der Gemeinderat hat die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geltenden Entwurf am 02.06.2005 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden am 02.06.2005.

Sandersdorf, den 14.06.2005

(Thiel)
Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geltenden Entwurf am 02.06.2005 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden am 02.06.2005.

Sandersdorf, den 14.06.2005

(Thiel)
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Festsetzungen zur Baugesaltung, wurde am 02.06.2005 vom Gemeinderat als Satzung gebilligt.
- Sandersdorf, den 14.06.2005

Gemäß § 9 Abs. 4 Satz 4 BauGB gilt die Genehmigung

Az.: 204-24102-47.87.F/034

als genehmigt

mit Datum vom 22.09.2005

Landesverwaltungsamt

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgeltenden Beschluss des Gemeinderats gebilligt. Die Hinweise sind beachtet.
- Das wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 12.06.2005 bestätigt.

Sandersdorf, den

(Thiel)
Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit baugestalterischen und grundordnerischen Festsetzungen, wird hiermit ausgelegt.

Sandersdorf, den

(Thiel)
Bürgermeister

14. Die Errichtung der Bebauungsplanung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr. 43, Jahrgang 16 vom 07.07.06 ersichtlich bekanntgemacht worden.
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde durch die Bekanntmachung der Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 (2) BauGB) hingewiesen werden.
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde durch die Bekanntmachung der Rechtsfolgen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden.
Die Satzung ist am 01.07.06 in Kraft getreten.

Sandersdorf, den

(Thiel)
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) nach § 90 Abs. 4 und 1 des Gesetzes über die Baurechtung des Landes Sachsen-Anhalt vom 09.02.2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.2004 (GVBl. LSA Nr. 39/2004) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 02.06.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan "An der Eisenbahn", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 90 Abs. 4 und 1 BauO LSA, erlassen:

	BEBAUUNGSPLAN NR. 17 der Gemeinde Sandersdorf	
	Wohnbebauung "An der Eisenbahn"	
	SATZUNG	mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 90 BauO LSA
	Gemeinde:	Sandersdorf Bürgermeister: 2 06/92 Sandersdorf
	Entwurf und Ver- fahrensbeurteilung:	Thieme & Sparfeld GmbH Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
	Juni / 2005	
	1 : 500	Bearbeiter: G. Sparfeld / B. Mohr