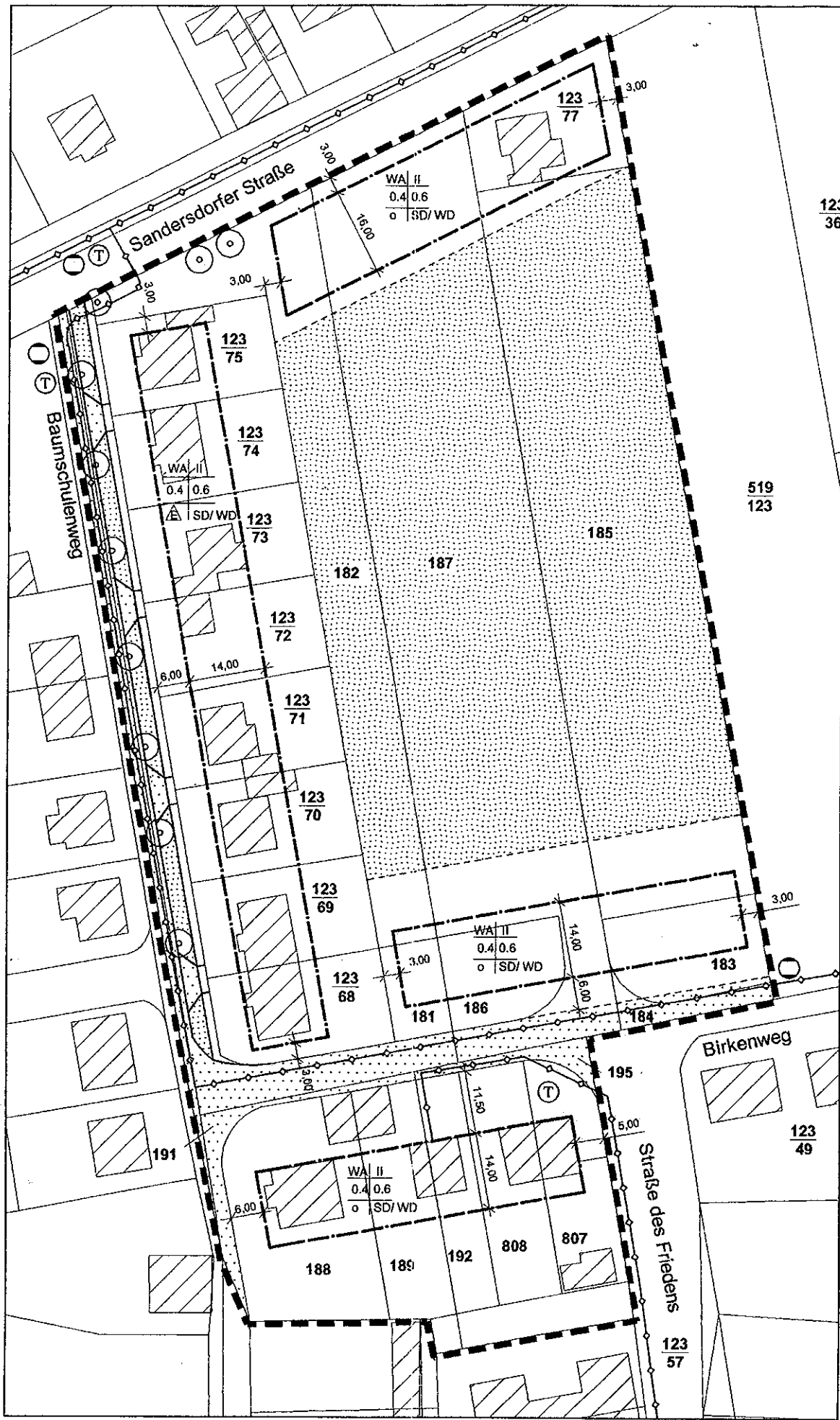


Änderung Bebauungsplan Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,6	Geschoßflächenzahl

Bauweise, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche

---	Baugrenze
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

---	Straßenbegrenzungslinie
[Pattern]	Grünfläche

Grünflächen und Pflanzgebote

[Symbol]	Pflanzgebot von Bäumen
[Pattern]	Straßenverkehrsfläche

sonstige Planzeichen

[Pattern]	Grenze der räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans
[Pattern]	vorhandene Bebauung

---	Flurstücksgrenze
---	Flurstücksgrenze - Vorschlag
---	Versorgungsleitung, unterflur (nachrichtliche Übernahme)

Zweckbestimmung

[Symbol]	Gas
[Symbol]	Deutsche Telekom
z.B. 519 123	Flurstücksnummer
SD	Satteldach
WD	Walmdach

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Der Geltungsbereich wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung : Ramsin
Flur : 2
Flurstücke : 123 68 123 69 123 70 123 71 123 72 123 73 123 74 123 75 123 77 181 182 183 184 185 186 187 188 189 191 192 195 807 808

Teil B: Textliche Festsetzung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB, §1 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung
1.1. Allgemeine Wohngebiet gemäß §4 BauNVO (WA) zulässig sind alle baulichen Anlagen gem. Abs. 1 u. 2
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-19 BauNVO)
2.1. Entsprechend §19 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.
2.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II festgesetzt.
2.3. Es wird eine offene Bauweise (o) gemäß §22 BauNVO festgesetzt, mit Ausnahme eines Baufeldes bei welchem nur Einzelhäuser zulässig sind.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§21a BauNVO, §9 Nr. 4 BauGB)
3.1. Garagen und Stellplätze sind gemäß §12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Diese sind auf dem Baugrundstück sicherzustellen und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.2. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von höchstens 3m Breite zulässig, aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Verbundpflaster und gleich geartete versickerungsfähige Materialien zu verwenden.
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
4.1. Das Plangebiet wird über die zeichnerisch festgelegte Straßenverkehrsfläche erschlossen.
4.2. Die Versiegelung aller Flächen ist möglichst gering zu halten, dabei sind weitestgehend versickerungsfähige Materialien zu verwenden.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.1. Die im Plan eingezeichneten Baumstandorte sind als Pflanzgebot festgelegt.
5.2. Für die Bepflanzung sind einheimische Laubbaumarten vorzusehen.
5.3. Die Baum bzw. Grünflächenbepflanzung sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen.
5.4. Die sich auf dem Grundstück befindlichen, nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten oder gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 2 BauGB, §85 BauO LSA (ehem. §83 BauO LSA))

- Gebäude
1.1. Geputzte Fassaden - gedeckte Farbgebung - keine grellen Farben. Verschalung mit Holz. Keine Verkleidung mit Blech, Kunststoff und Asbestzement. (Klinkersockel)
1.2. Die Differenz zwischen OK mittleren Straßenniveau und OK Erdgeschossroßboden darf 750 mm nicht überschreiten. (bezogen auf Straßenachse)
1.3. Nebengebäude ohne baulichen Zusammenhang mit einem Wohngebäude sind nicht erlaubt. Garagen ohne baulichen Zusammenhang mit einem Wohngebäude sind erlaubt.
- Dächer
2.1. Es sind nur Sattel- bzw. Walmdächer zulässig, deren Dachneigung 35°- 48° beträgt.
2.2. Die Gesamtlänge der Gaube einer Dachseite darf 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten.
2.3. Dacheinschnitte sind unzulässig.
2.4. Dachflächenfenster mit einer Öffnungsgröße > 1,5 m² sind unzulässig.

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Be
Bekanntmachung im Amtsbl
Nr. 17 - Jahrgang 18 vom 1

Sandersdorf, den 19.12.200

2. Der Gemeinderat hat am 11
Bebauungsplanes beschlos

Sandersdorf, den 19.12.200

3. Der Entwurf der 4. Vereinfach
vom 13.10.2008 bis zum 14.
im Fachbereich Bau- und Or

Montag	9.00
Dienstag	9.00
Mittwoch	9.00
Donnerstag	9.00
Freitag	9.00

öffentlich ausgelegen. Die öff
während der Auslegungsfrist v
gemacht worden. Bekanntma
02.10.2008.

Sandersdorf, den 19.12.2008

4. Die von der Planung berührte
mit Schreiben vom 09.10.200

Sandersdorf, den 19.12.2008

5. Der Gemeinderat hat die eing
Trägern öffentlicher Belange
12.12.2008 mitgeteilt worden.

Sandersdorf, den 19.12.2008

erklärung nach PlanzV 1990

Teil B: Textliche Festsetzung

ulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

und Gestaltung der baulichen
re Grundstücksfläche

Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche

lanzgebote

Pflanzgebot von Bäumen

Straßenverkehrsfläche

in

Grenze der räumlichen
Geltungsbereichs des B-Plans

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze - Vorschlag

Versorgungsleitung, unterflur
(nachrichtliche Übernahme)

Zweckbestimmung

Gas

Deutsche Telekom

Flurstücksnummer

Satteldach

Walmdach

11 der Vollgeschosse

eschoßflächenzahl

Dachform

wie folgt beschrieben:

23/10 123/11 123/12 123/13 123/14 123/15 123/17
3 184 185 186 187 188 189 191 192

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs. 1 BauGB, §1 BauNVO)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1. Allgemeine Wohngebiet gemäß §4 BauNVO (WA) zulässig sind alle baulichen Anlagen gem. Abs. 1 u. 2
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-19 BauNVO)
- 2.1. Entsprechend §19 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.
- 2.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II festgesetzt.
- 2.3. Es wird eine offene Bauweise (o) gemäß §22 BauNVO festgesetzt, mit Ausnahme eines Baufeldes bei welchem nur Einzelhäuser zulässig sind.
- 3.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§21a BauNVO, §9 Nr. 4 BauGB)
- 3.1. Garagen und Stellplätze sind gemäß §12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Diese sind auf dem Baugrundstück sicherzustellen und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von höchstens 3m Breite zulässig, aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Verbundpflaster und gleich geartete versickerungsfähige Materialien zu verwenden.
- 4.0 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 4.1. Das Plangebiet wird über die zeichnerisch festgelegte Straßenverkehrsfläche erschlossen.
- 4.2. Die Versiegelung aller Flächen ist möglichst gering zu halten, dabei sind weitestgehend versickerungsfähige Materialien zu verwenden
- 5.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.1. Die im Plan eingezeichneten Baumstandorte sind als Pflanzgebot festgestellt.
- 5.2. Für die Bepflanzung sind einheimische Laubbaumarten vorzusehen.
- 5.3. Die Baum bzw. Grünflächenbepflanzung sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen.
- 5.4. Die sich auf dem Grundstück befindlichen, nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten oder gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen.

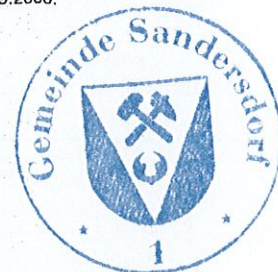
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs. 2 BauGB, §85 BauO LSA (ehem. §83 BauO LSA))

- 1.0 Gebäude
- 1.1. Geputzte Fassaden - gedeckte Farbgebung - keine grellen Farben. Verschalung mit Holz. Keine Verkleidung mit Blech, Kunststoff und Asbestzement. (Klinkersockel)
- 1.2. Die Differenz zwischen OK mittleren Straßenniveau und OK Erdgeschossroßfußboden darf 750 mm nicht überschreiten. (bezogen auf Straßenachse)
- 1.3. Nebengebäude ohne baulichen Zusammenhang mit einem Wohngebäude sind nicht erlaubt. Garagen ohne baulichen Zusammenhang mit einem Wohngebäude sind erlaubt.
- 2.0 Dächer
- 2.1. Es sind nur Sattel- bzw. Walmdächer zulässig, deren Dachneigung 35°-48° beträgt.
- 2.2. Die Gesamtlänge der Gaube einer Dachseite darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.3. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.4. Dachflächenfenster mit einer Öffnungsgröße > 1,5 m² sind unzulässig.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates Sandersdorf vom 11.09.2008. Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Sandersdorf "Der Lindenstein" Nr. 17 - Jahrgang 18 vom 19.09.2008.

Sandersdorf, den 19.12.2008



(Grabner)
Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 11.09.2008 den Entwurf der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Sandersdorf, den 19.12.2008



(Grabner)
Bürgermeister

3. Der Entwurf der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 13.10.2008 bis zum 14.11.2008 in der Gemeinde Sandersdorf, Bahnhofstr. 2 im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung, Zimmer 24 in der Zeit:

Montag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt "Der Lindenstein" Nr. 18 - Jahrgang 18 vom 02.10.2008.

Sandersdorf, den 19.12.2008



(Grabner)
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sandersdorf, den 19.12.2008



(Grabner)
Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 11.12.2008 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am 12.12.2008 mitgeteilt worden.

Sandersdorf, den 19.12.2008



(Grabner)
Bürgermeister

6. Die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.12.2008 vom Gemeinderat als Satzungsänderung beschlossen. Die Begründung zur Änderung wurde mit Beschluss vom 11.12.2008 gebilligt.

Sandersdorf, den 19.12.2008



(Grabner)
Bürgermeister

7. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Baumschulenweg“ gemäß der 4. Vereinfachten Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sandersdorf, den 19.12.2008



(Grabner)
Bürgermeister

8. 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. 02 - Jahrgang 19 vom 23.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die geänderte Satzung gemäß der 4. Vereinfachten Änderung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sandersdorf, den 26.01.2009



(Grabner)
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 11.12.2008 folgende 4. Vereinfachte Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Baumschulenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung (Teil B) erlassen:

	Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Sandersdorf / Ortschaft Ramsin	
	Wohnbebauung "Baumschulenweg"	
	4. Vereinfachte Änderung	
Dezember 2008	Gemeinde:	Sandersdorf/ OS Ramsin Bahnhofstr. 2 06792 Sandersdorf
	Entwurf und Ver- fahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
1 : 1000	Bearbeiter:	G. Sparfeld / M. Wels