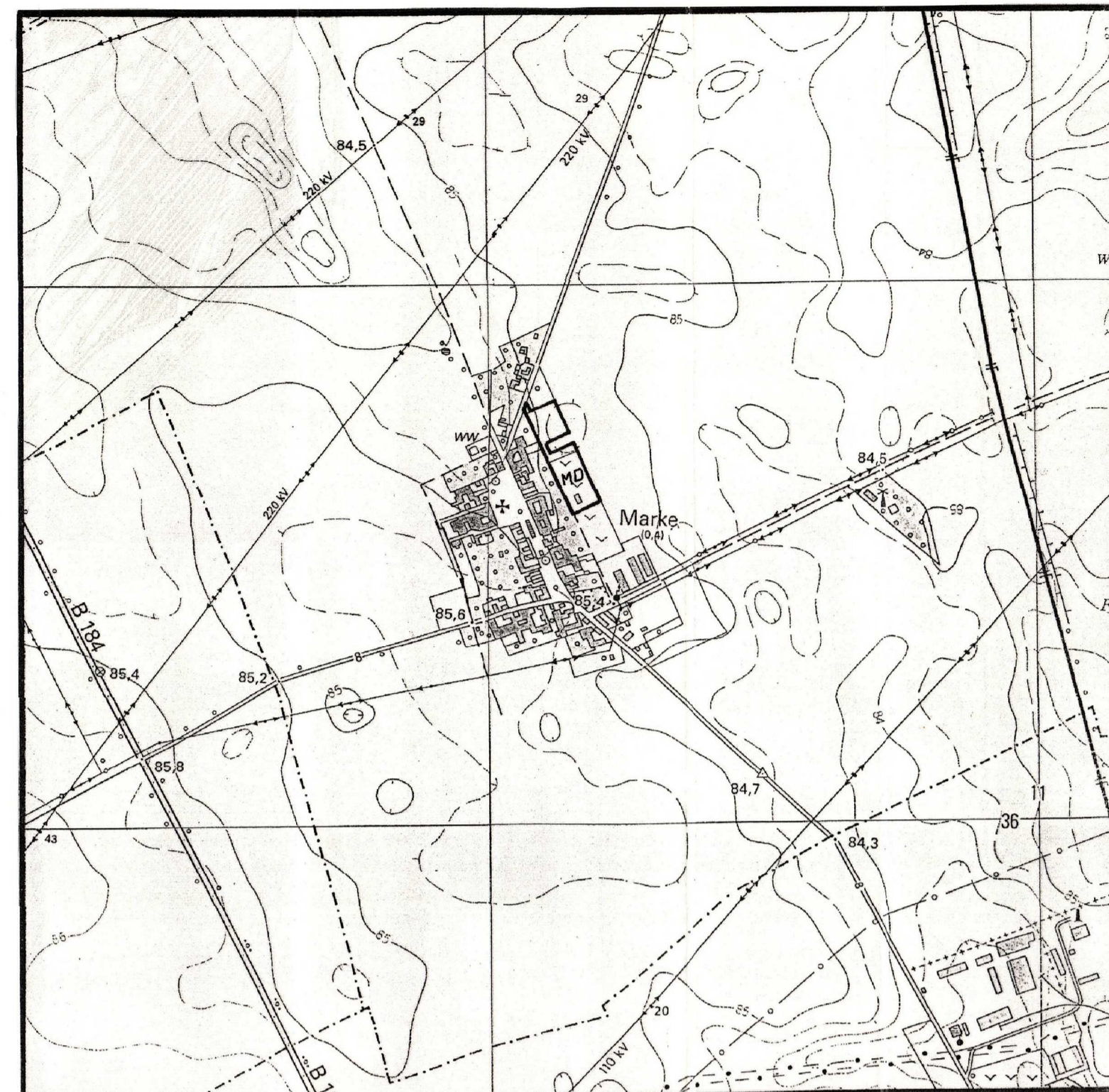


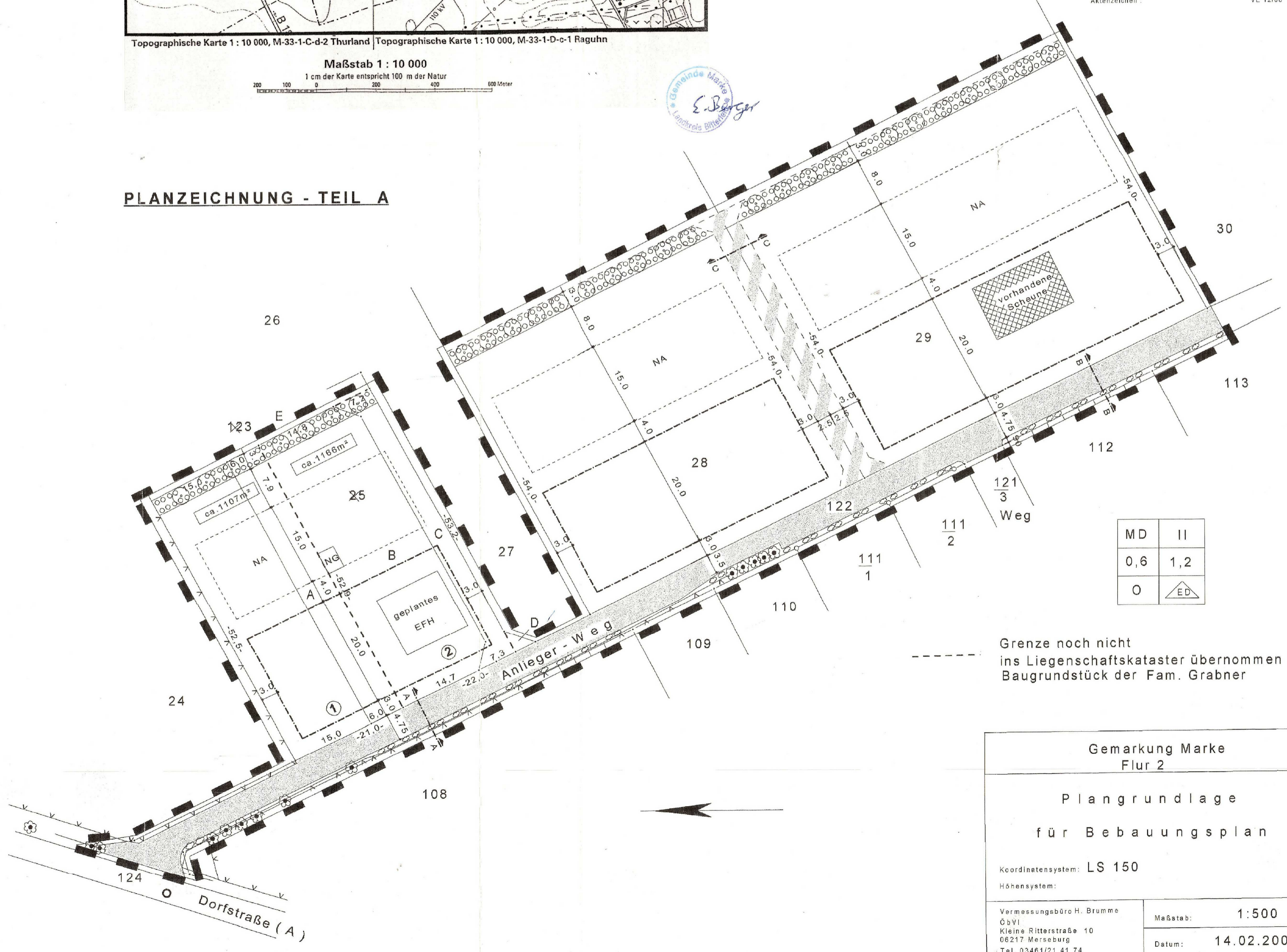
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DORFGEBIET "AM NEUEN WEG"



Topographische Karte 1:10 000, M-33-1-C-D-2 Thurland | Topographische Karte 1:10 000, M-33-1-D-1 Raguhn

Maßstab 1:10 000
1 cm der Karte entspricht 100 m der Natur

PLANZEICHNUNG - TEIL A

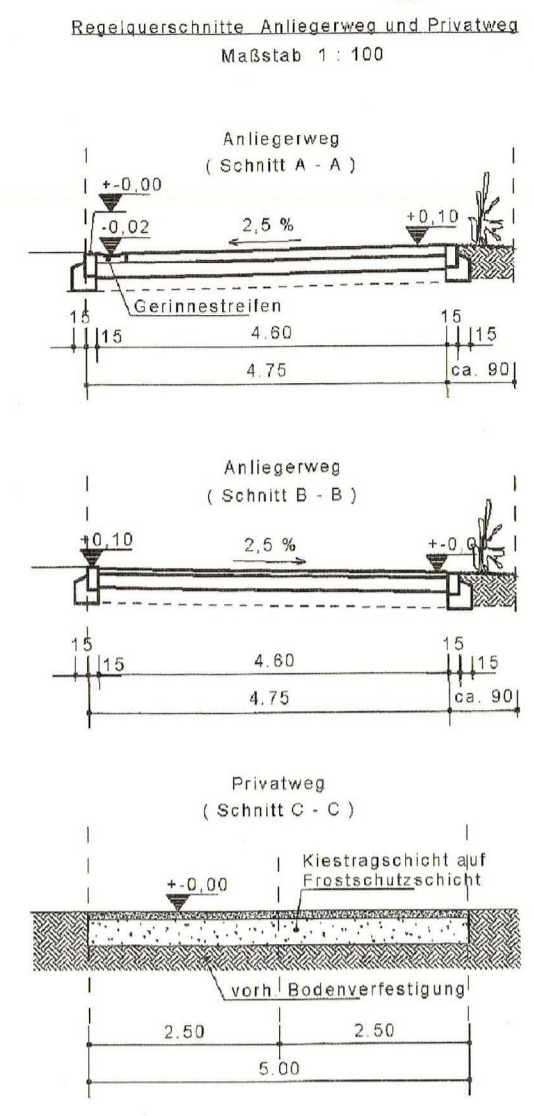


Gemarkung Marke
Flur 2
Plangrundlage
für Bebauungsplan

Koordinatensystem: LS 150
Höhenansystem:

Vermessungsbüro H. Brümme
Ostvl.
Kleine Ritterstraße 10
06217 Merseburg
Tel. 0346121 41 74

Maßstab: 1:500
Datum: 14.02.2000



Kartenzugrunde: Liegenschaftskarte der Katastralgemeinde Marke, Flur 2, Stand der Planungsunterlage (Monat/Jahr): 03/2000, Verwirklichungszeitraum: 03/2000 bis 03/2000, VE: 12/000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs.1 Nr. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl beträgt 1,2 gemäß Nutzungsschablone. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung. Die Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf das Maß von 1,80 m über Bezugsebene (OK Straßenmitte vor dem Grundstück) nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird mit max. 9,50 m über OK Straßenmitte festgesetzt.

2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Im Planbereich ist eine offene Bauweise in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 Abs.1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Auf dieser Fläche sind nur Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude zulässig. Auf den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB sind Nebenanlagen, Gebäude für Kleintierhaltung, Garagen, Carports und offene Stellplätze zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur als Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Die Befestigung der Verkehrsfläche erfolgt mit wasserdurchlässig verlegtem Pflaster. Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten. Der private Zufahrtsweg wird als Schotterweg mit einer Belastbarkeit von 40 t ausgebaut.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Das in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung der Begründung ausgewiesene Defizit des Eingriffs in Natur und Landschaft des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich des in der Planungsphase befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Sportplatz" (Flur 2, Flurstück 1) durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer
Auf den Wohnhäusern sind nur Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 22-48° zulässig. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen, Dachziegeln oder Schiefer einzudecken. Dachaufbauten bis 1/3 der Dachfläche sind zulässig.

2. Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke sind als Naturhecken oder Holzzaune auszubilden. Im Zusammenhang mit Naturhecken sind Drahtzäune zulässig. Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für Sockel und Pfeiler) sind unzulässig.

3. Fassaden
Zulässig sind Klinker aller Farben und Mineralputze in hellen Farbtönen. Anbauten müssen in ihrer Farbgestaltung dem Hauptgebäude angeglichen sein. Nebenanlagen, Gebäude für Kleintierhaltung und Gewerbe können aus anderen Materialien bestehen. Glänzende und spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

4. Doppelhäuser
Werden Doppelhäuser errichtet, so sind diese hinsichtlich der Gestaltung der Fassade und Dach einander anzugleichen. An Fassadenvorsprüngen kann die Farbgestaltung und das Dachziegelformat wechseln.

5. Garagen
Notwendige Stellplätze sind als offene Stellplätze, Carports und Garagen zulässig (Garagen auch in den Kellergeschossen der Hauptgebäude).

6. Oberflächenwasser
Auf den Grundstücken anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf diesen zu belassen. Es ist durch geeignete Maßnahmen zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

7. Flächengestaltung
Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege auf den Grundstücken sind mit versickerungsfähiger offener Oberfläche zu gestalten.

III. Landschaftsplanerische Vorgaben

1. Öffentliche Grünflächen
Für die Bepflanzung im öffentlichen Bereich sind vorzugsweise heimische Sträucher aus nachfolgender Sortenliste auszuwählen.

2. Private Grundstücke
Ein 3 m breiter Streifen der Grundstücke welcher die östliche Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bildet, ist durch die Grundstückseigentümer mit Büschen und Bäumen laut Sortenliste zu bepflanzen. Obstbäume als Spindel oder Halbstamm sind ebenfalls zulässig. (Pflanzdichte 3 Laubbäume und 30 Sträucher auf 100 m² oder Obstbäume im Abstand von 5 m)

Sträucher: Spitzahorn, Grauweide, Esche, Eberesche, Haseln, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Weißdorn, Liguster, Wildrosenarten, Forsythie, Scheinquille, Strauchweide, Flieder, Schwarzer Holunder

Zusätzlich ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Alle Flächen westlich der Baugrenzen sind mit einem hohen Anteil an Ziergehölzen dauerhaft zu begrünen. Die Flächen zwischen östlichem Feldgehölzstreifen und westlichen Bepflanzungen sind kleingärtnerisch mit überwiegendem Nutzgartenanteil zu bewirtschaften.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Der Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und einer sinnvollen Folgebepflanzung zuzuführen. Unverschmutztes Regenwasser von den befestigten öffentlichen Flächen ist getrennt zu erfassen und über einen Gerinnenstreifen zum Flurstück 24 zu leiten. Dort kann es ungehindert versickern und wird somit dem Naturhaushalt zurückgeführt.

4. Vorhandene Bepflanzung
Die vorhandene Bepflanzung im Plangebiet und an der vorhandenen Zufahrtsstraße (Dorfstraße) ist zu erhalten.

IV. Hinweise

1. Der zu erhaltende Baumbestand ist vor Beschädigungen während des Baugeschehens durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

2. Bei dem im Plangebiet dargestellten vorgesehenen Grundstücksteilungen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen (Richtwerte).

3. Die erforderlichen Bodenuntersuchungen hinsichtlich der angegebenen Schadstoffparameter werden im Zuge der Erstellung des Baugrundgutachtens durchgeführt und das Ergebnis mit der zuständigen Behörde ausgewertet. Notwendige Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Behörde durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 22 / 2000 des Gemeinderates vom 09.02.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.02.2000 bis zum 25.02.2000 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB abgesehen worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Gemeinderat hat am 01.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen (Beschluss-Nr.28/2000) und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.03.2000 bis zum 14.04.2000 während der Dienststunden der Verwaltungsgemeinschaft Raguhn, Rathausstraße 16, 06779 Raguhn, gemäß § 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, durch Aushang in der Zeit vom 03.03.2000 bis zum 13.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. 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.

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.06.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.06.2000 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss Nr. 49 / 2000 des Gemeinderates gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

10. Der Beschluss nach § 10 BauGB über die Satzung des Bebauungsplanes 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 der Verwaltungsgemeinschaft Raguhn, Ausgabe 06.12.2000, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.06.2000 in Kraft getreten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenerklärung nach Planzeichenerverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990

I. Festsetzungen

Planzeichen	Rechtsgrundlagen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
MD Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
II Vollgeschoss	§ 16 BauNVO
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16,19 BauNVO
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 16,20 BauNVO
3. Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
△ ED Einzel- und/oder Doppelhäuser	§ 22 Abs. 2 BauNVO
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
unbefestigter Privatweg	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
5. Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Erhaltung Baumbestand	
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
flächenhaftes Pflanzgebot (privat)	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
6. Sonstiges	
NA Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 20/5 vorhandene Flurstücksbezeichnungen
- geplante Flurstücksgrenzen

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise

Satzung der Gemeinde Marke über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Dorfgebiet "Am Neuen Weg" mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 87 Abs.1 u. 4 des Gesetzes über die Bauplanung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 1994 (GVBl. Lsa S. 723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Nov. 1995 (GVBl. Lsa S. 339), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanungs- und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 für das Dorfgebiet "Am Neuen Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erlassen.

LAND SACHSEN - ANHALT
REGIERUNGSBEZIRK DESSAU
LANDKREIS BITTERFELD
KATASTERAMT DESSAU
GEMEINDE MARKE
GEMARKUNG MARKE, FLUR 2

ABSCHRIFT

ORIGINAL

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 2 Dorfgebiet "Am Neuen Weg" (Teil A und Teil B)**

Auftraggeber:	Planung:
Gemeinde Marke Dorfstraße 30 06779 Marke	Ingenieurbüro für Hochbau Bahnhofstraße 08 06188 Niemberg
Datum:	bearbeitet:
20.06.2000	Damaschke
Maßstab:	Blatt-Nr.:
1:500, 1:10000	2