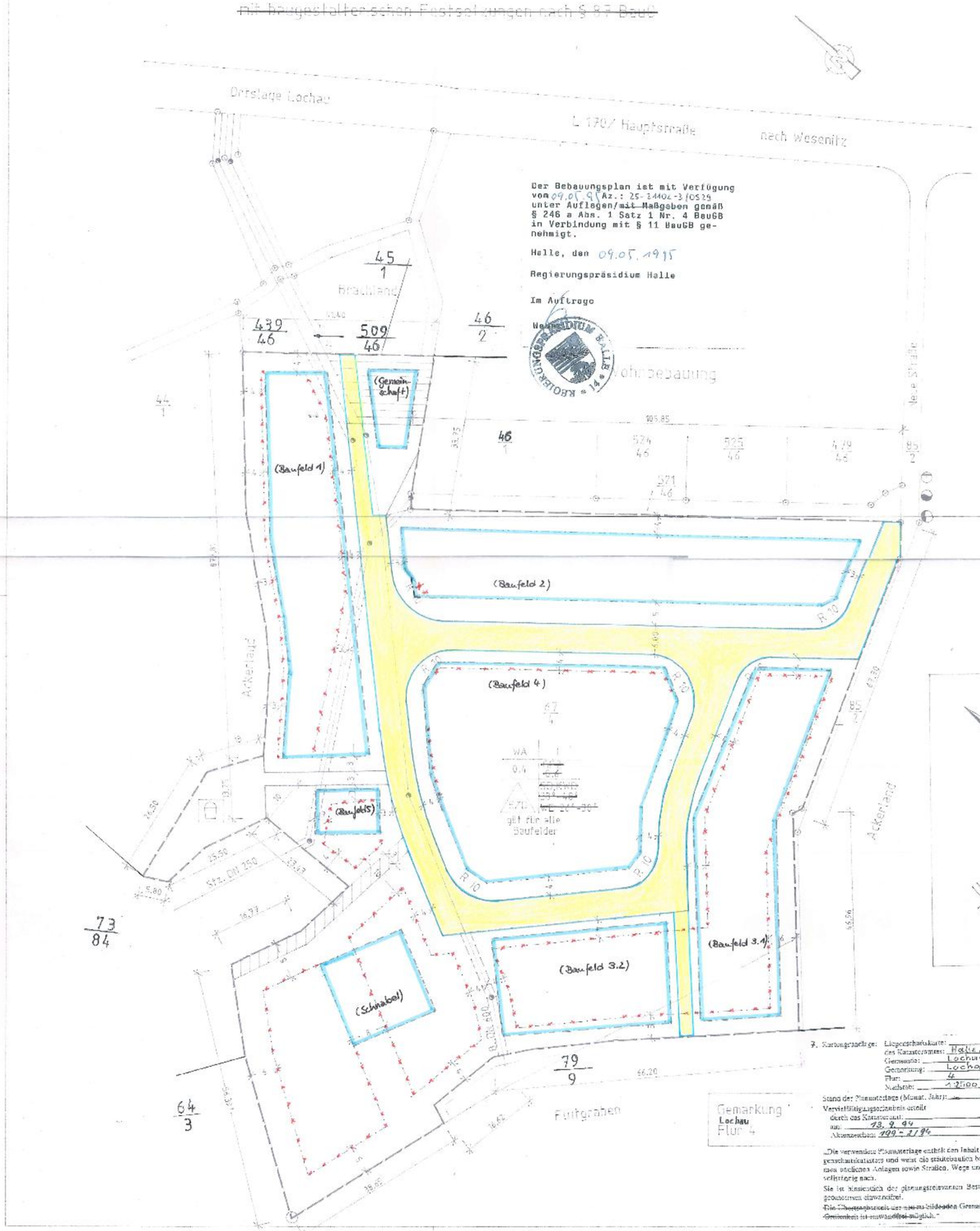
1. vereinfachte Änderung des

Bebauungsplans Nr.3 " Am Weißdornbusch "

~~mit baugestalterischen Festsetzungen nach § 87 BauO~~



SATZUNG

der Gemeinde Lochau über den Bebauungsplan Nr.3
für das Gebiet - Am Weißdornbusch -

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl.I S.3486)sowie nach § 87 Absatz 4 u.1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt vom 23.08.94 (BVoBl.S.922)wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom .....1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 - " Am Weißdornbusch " -,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)mit den textlichen Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs.4 und 1 Bauordnung erlassen.

TEIL A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500

mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung der Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Straßenquerschnitt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA — allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- öffentlicher Gottesdienstbereich § 9 Abs.7 BauGB
- Dorfgrenze — Baugrenze gedreht
- Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB
- Forstflächengrenze u. -Nummer
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Spielplatz
- Anschluß Abwasser § 5 Abs.2 Nr.4, § 9 Abs.1 BauGB
- Anschluß Wasser § 5 Abs.2 Nr.4, § 9 Abs.1 BauGB
- Anschluß Elektro § 5 Abs.2 Nr.4, § 9 Abs.1 BauGB
- Nachrichtlich übernommen von ..... BTA, MTA, Trinkwasser, Schmutzwasser
- herzustellender Wohnweg
- WA allg. Wohngebiet § 4 (1) BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl § 17 u. 19 BauNVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl § 17 u. 20 BauNVO
- o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- ED Einzel- u. Doppelhäuser § 22 (2) BauNVO
- SD, KRD Satteldach, Krüppelwalmdach
- 38°-48° zulässige Dachneigung
- WD Walmdach
- 38°-50° zulässige Dachneigung
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Straßenleitung
Gehweg
Grünstreifen

Kraftfahrzeugstellplätze

TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I.Bebauungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
   Das Baugebiet wird nach BauNVO § 4 Allg. Wohngebiet
   ~~Anlagen nach § 4 (3) sind nicht zulässig~~
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
   Grundflächenzahl 0,4 §§ 17 u. 19 BauNVO
   ~~Geschoßflächenzahl 0,6 §§ 17 u. 20 BauNVO~~
   Zahl der Vollgeschosse I § 20 BauNVO
   Dachausbau möglich
4. Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO
   Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
   Offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern nach BauNVO § 22 (2)

~~5. Mindestgrößen der Grundstücke § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB beträgt 700 qm.~~

~~6. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 14 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.~~
~~Unterirdische Nebenanlagen wie Gasleitungen und Kabel sind zulässig.~~

7. Regelung der Dachentwässerung nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
   Die Dachwässer sind aufzufangen u. der Versickerung auf den Grundstücken bzw. der Brauchwasserversorgung zuzuführen
8. Stellplätze / Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
   ~~Stellplätze sind nur auf überbaubaren Flächen des Grundstückes möglich.~~
   Garagen sind in der Baulinie der Wohnhäuser oder dahinter anzuordnen.
9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB (entsprechend Pflanzliste)
9.1 Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume als Einfriedung zur Straße anzupflanzen.
   ~~Die Bepflanzung der Vorgärten mit Nutzpflanzen ist nicht zulässig.~~
9.2 Zur Einfriedung der der Straßenzufahrten gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen sind alle 6-8 m ein Baum anzupflanzen
9.3 Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches zum Flutgraben sind 25 Bäume oder Großsträucher zu pflanzen.
9.4 Der Spielplatz und die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit dichtwachsenden Heckenpflanzen einzufrieden
9.5 Pflanzliste - Gehölze zum Bepflanzen
   Feldahorn - Acer campestre
   Sandbirke - Betula pendula
   Rotdorn - Crataegus laevigata
   Traubenkirsche - Prunus avium var. sylv.
   Sommerlinde - Tilia platyphyllos
   Liguster - Ligustrum vulgare
   Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
   Rotdorn - Crataegus laevigata "Paul's"
   Weißdorn - Crataegus laevigata

~~II. Baugestalterische Festsetzungen~~

~~1. Fassadengestaltung nach §87 Abs. 1 Nr.1~~
~~Es sind Metall- und Kunststoffpaneele WDS und Grün sowie deren Abstufungen zulässig.~~

~~2. Dachform nach §87 Abs. 1 BauO~~
~~Satteldach, Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 38° bis 48° Walmdach mit einer Neigung von 38° bis 50°.~~

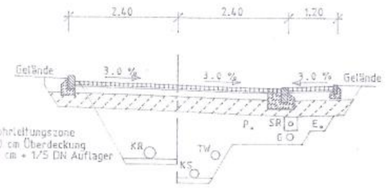
~~3. Dachgestaltung nach §87 Abs. 1 BauO~~
~~Dacheindeckung mit Dachziegeln aus Ton oder Beton sind in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit und und deren Abstufungen möglich.~~
~~Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Dachfläche und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 zulässig.~~
~~Gemeinschaftsantennen zur Energiegewinnung sind nur an einer Fläche von höchstens 2/3 der Dachfläche zulässig.~~

~~4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen nach §87 Abs. 1 BauO~~
~~Als Material der Wege u. Plätze ist sickerfähiges Material zu verwenden.~~

~~5. Einfriedung nach §87 Abs. 1 BauO~~
~~Es ist ein Holz-, Metallzaun oder Hecke,zur Straße 1 m hoch zu den Grundstücksgrenzen bis 1,50 m hoch, möglich.~~
~~Der Sockel ist bis zu einer Höhe von 20 cm möglich, gemauerte Pfeiler sind dem Sockel anzupassen.~~

Straßenquerschnitt v = 30 km/h

mit einseitigem Gehweg, Grünne und Straßenentwässerung mit Laufbrunnen Oberbau Bauklasse V



Oberbau der Verkehrsflächen
- 8 cm Betonsteinpflaster
- 3 cm Sand
- 15 cm Schottertragschicht
- 34 cm Frostschutzschicht

KR	Regenwasserleitung	P	Fernmeldekabel	E	Elektroversorgung
KS	Schmutzwasserleitung	TW	Trinkwasserleitung	SR	Sickerrohrleitung
		G	Gasversorgung		

7. Kartungsvorlage: Liegenschaftskarte: des Katasteramtes: Halle/S. Gemarkung: Lochau Gemeinde: Lochau Flur: 4 Maßstab: 1:500

Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): .....
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt: .....
am: 13.9.94
Aktenzeichen: 199-2194

„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 Bestandsdaten geometrisch eindeutig.
~~Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Grundkarte ist zweifelfrei möglich.~~"

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.1993 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 16.02.1994 erfolgt.
   Lochau, den 20.4. 1995 — Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem§8 §246a Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.
   Lochau, den 20.4. 1995 — Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 1993 in einer öffentlichen Sitzung durchgeführt worden.
   Lochau, den 1995 — Der Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am 8.3.1995 in einer öffentlichen Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
   Lochau, den 20.4. 1995 — Der Bürgermeister
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 9.3.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Lochau, den 20.4. 1995 — Der Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Text A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.3.1994 bis zum 17.4.1994 während folgender Zeiten
   Dienstag 9.00-12.00 u. 13.00-18.00 Uhr in Diesdorf
   Mittwoch 7.30-18.00 Uhr in Lochau
   Donnerstag 9.00-15.00 u. 13.00-15.00Uhr in Diesdorf
   Freitag 8.00-12.00 Uhr in Diesdorf
   öffentlich ausgelegen. 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 9.3.1994 bis zum 08.4.1994 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Lochau, den 20.4. 1995 — Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 13.6. 1995 wird als richtig bescheinigt.
   Halle, den 13.6. 1995 — Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.04.1994 und 19.04.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Lochau, den 20.4. 1995 — Der Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.04. 1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.04. 1995 gebilligt.
   Lochau, den 20.4. 1995 — Der Bürgermeister
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 1995 Az..... mit Nebenbestimmung und Hinweisen erteilt.
    Halle, den 1995 — Die Bezirksregierung
11. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom~~ 1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 1995 Az. ..... bestätigt.
    Lochau, den 1995 — Der Bürgermeister
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Lochau, den 20.6. 1995 — Der Bürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung 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, in der Zeit vom 1.8.1995 bis zum 2.9.1995 durch Aushang 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, 245a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2.9.1995 in Kraft getreten.
    Lochau, den 5.9.1995 — Der Bürgermeister

Gemeinde Lochau
Land Sachsen-Anhalt
Bebauungsplan Nr.3
"Am Weißdornbusch"
1. vereinfachte Änderung

M 1 : 500
März 2015
~~Juni 94~~

H B S - Bauprojekt - GmbH
Merseburger Str.67 06268 Querfurt 034771/22151