



Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 24.09.2015
 S. Loh
 Bürgermeisterin

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 1:2500
 des Katasteramtes: Haldenleben
 Gemeinde: Weferlingen
 Gemarkung: Weferlingen
 Flur: 5
 Maßstab: 1:1000

S'nd der Planunterlagen (Monat, Jahr): 07/97
 Verleihungserlaubnis erteilt:
 durch das Katasteramt Haldenleben
 am: 27.2.96
 Aktenzeichen: B 61/96

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I Zahl der Vollgeschosse
 0,3 Grundflächenzahl
 0,3 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

▲ nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (offene Bauweise)
 ▲ nur Doppelhäuser zulässig (offene Bauweise)
 — Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

— Strassenverkehrsfläche
 — Strassenbegrenzungslinie

▲ Sichtdreieck s. textl. Festsetzungen Ziff. 1

GRÜNFLÄCHEN

■ Grünfläche
 □ Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

■ Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen) s. textl. Festsetzungen Ziff. 2
 ■ Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege nach § 5 Abs. 2 und § 9 Abs. 1 BauGB Geschützte Biotope nach § 30 NatSchG LSA 1 Trockenrasen
 ● zu pflanzender Baum s. textl. Festsetzungen Ziff. 2, 2
 ● zu erhaltender Baum s. textl. Festsetzungen Ziff. 3

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 ← Haupttrichtung der baulichen Anlagen
 — Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher baulicher Nutzung
 □ mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Flächen
 □ : Gemeinde, □ : Anlieger

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993.
 Es gilt ferner die PZVO vom 18.12.1990.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Bereich von Sichtdreiecken sind gem. § 9 (1) Ziff. 11 BauGB unzulässig:
 a) Stellplätze und Garagen
 b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 1 m Höhe über Straßenkante: Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronensatz nicht unter 2,50 m.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziff. 25a + b BauGB
- Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Pflanzstreifen" gilt folgendes Pflanzangebot:
 a) Je 10 m² Fläche sind mindestens fünf der folgenden Gehölze anzupflanzen: Esche, Eberesche, Walnuß, Roterom, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Hundrose.
 b) Die Gehölze sind zu unterhalten und gegebenenfalls durch Neue zu ersetzen.
- Für die im Plan festgesetzten "anzupflanzenden Bäume" gilt folgendes Pflanzangebot:
 a) zu pflanzen sind: im Bereich der Oebisfelder Straße: Linden als Einzelbäume, im übrigen Geltungsbereich Einzelbäume wie: Linden, Kastanien, Eschen, Baumweiden.
 b) die Gehölze sind zu unterhalten und gegebenenfalls durch Neue zu ersetzen.
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziff. 25b BauGB
 Für die im Plan festgesetzten "zu erhaltenden Bäume" gilt folgendes Gebot: die Bäume sind zu unterhalten und gegebenenfalls durch Neue zu ersetzen.
- Das Landschaftspflegerische Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Vorgaben und Verfahrenswesen bezüglich der landschaftspflegerischen Festlegungen sind zu beachten.
- Versickerung der anfallenden Niederschläge aus der Dach- und Freiflächenentwässerung gem. § 9 (1) Ziff. 6 BauGB
 Die anfallenden Niederschläge aus der Dach- und Freiflächenentwässerung sind im unbebauten Bereich zu versickern.
- Festlegung der Traufhöhe bei Gebäuden gem. § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
 Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise 4,00m, bei zweigeschossiger Bauweise 6,50m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die nächstliegende, angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Die örtliche Bauvorschrift gilt im Bereich A für alle Hauptgebäude sowie Nebengebäude und Garagen, im übrigen Bereich für alle Hauptgebäude

1. Dächer

Alle Hauptgebäude sowie Nebengebäude und Garagen im Teilbereich A, entlang der Oebisfelder Straße, müssen mit einer Dachneigung von 45°-50° erstellt werden, alle Hauptgebäude im Bereich B, entlang des Ortsrandes, mit einer Neigung von 38°-40°, alle Hauptgebäude im übrigen Bereich mit einer Neigung von 38°-50°.

Als DACHFORMEN sind das Sattel-, Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig.

Die DACHEINDECKUNG ist mit rotbraun bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen vorzunehmen. Die Farbwahl ist nach Farbtagebuch RAL 640 HR Farbnummern 2001, 2002, 3000, 3002, 3009, 3011 und deren Mischungen zu treffen.

Die TRAUFGHÖHE darf bei eingeschossiger Bauweise 4,00 m, bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die nächstliegende, angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzusehen.

2. Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind in Klinkermauerwerk, Farbwahl nach Register RAL 640 HR, Farbnummern 2001, 2002, 3000, 3003, 3009 und deren Mischungen, als Putzfassade oder in Holzständerbauweise zu errichten.

3. Nebengebäude

Die Dachdeckung von Nebengebäuden ist im Bereich A in Form, Material und Farben dem Hauptgebäude anzupassen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Ziffern 1-3 entspricht.
 Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 85 BauO LSA mit einer Geldbuße bis 100000 DM geahndet werden.

Gemäß § 85 Abs. 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S.769), geändert durch Gesetz vom 16.12.2009 (GVBl. S.717) ist die örtliche Bauvorschrift am 27.12.2010 außer Kraft getreten.



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) T. d. E. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2223) und des § 87 der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt i.d.F. vom 01.09.1994 hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan mit der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Weferlingen, den 5.11.96
 Hans-Joachim
 Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.6.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Weferlingen, den 5.11.96
 Hans-Joachim
 Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSGRUPPE WITT, MITTELSTRASSE 25, 39114 MAGDEBURG, 0391/5413080
 Magdeburg, den 15.11.96
 S. Witt

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die geometrischen, der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Haldenleben, den 5.9.96
 Hans-Joachim
 Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.9.92 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.9.92 bis 21.9.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 17.9.92 bis 21.9.92 ortsüblich bekanntgemacht.
 Weferlingen, den 5.11.96
 Hans-Joachim
 Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.9.92 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.9.92 bis 21.9.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 17.9.92 bis 21.9.92 ortsüblich bekanntgemacht.
 Weferlingen, den 5.11.96
 Hans-Joachim
 Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung des Sachverständigen Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.9.92 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.9.92 bis 21.9.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium Magdeburg am 11.11.96 gemäß § 11 BauGB angezeigt worden. Das Regierungspräsidium hat bis zum 11.11.96 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

oder:
 Das Regierungspräsidium Magdeburg hat am 12.11.96 erklärt, daß es unter Auflagen mit Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
 Magdeburg, den 12.11.96
 Bezirksregierung Magdeburg

Der Rat der Gemeinde ist am 12.11.96 den genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom 12.11.96 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.96 ortsüblich bekanntgemacht.

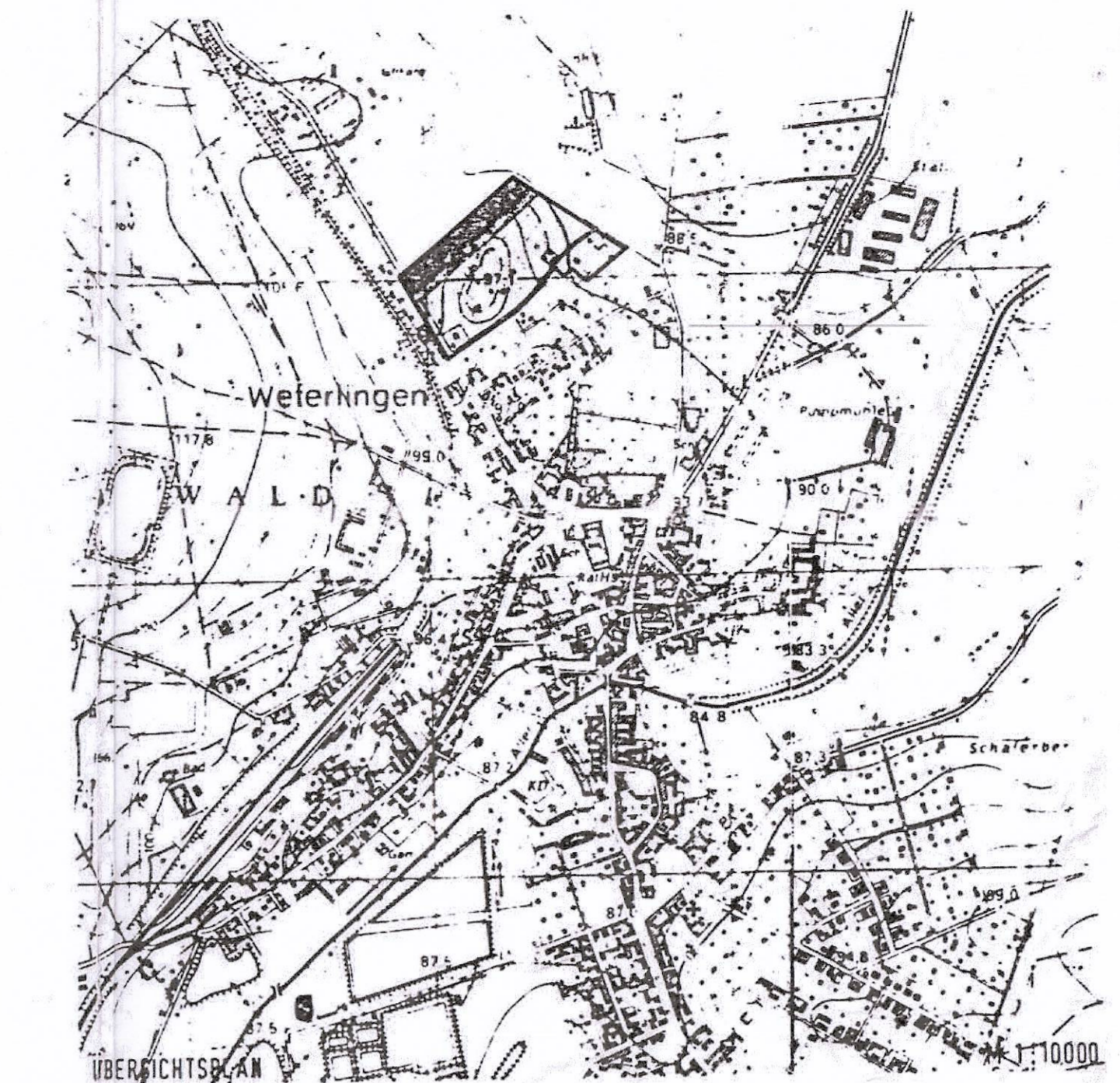
Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom 12.11.96 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Weferlingen, den 12.11.96
 Hans-Joachim
 Bürgermeisterin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 12.11.96 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 12.11.96 außer Kraft getreten.
 Weferlingen, den 08.06.1997
 Hans-Joachim
 Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Weferlingen, den 08.06.1997
 Hans-Joachim
 Bürgermeisterin

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Weferlingen, den 08.06.2004
 Hans-Joachim
 Bürgermeisterin



GEMEINDE
 BEBAUUNGSPLAN

WEFERLINGEN
 STEINBERG

Planungsgruppe
 Witt
 Dipl.-Ing. Architektin
 Mittelstraße 25
 39114 Magdeburg
 0391-5413080