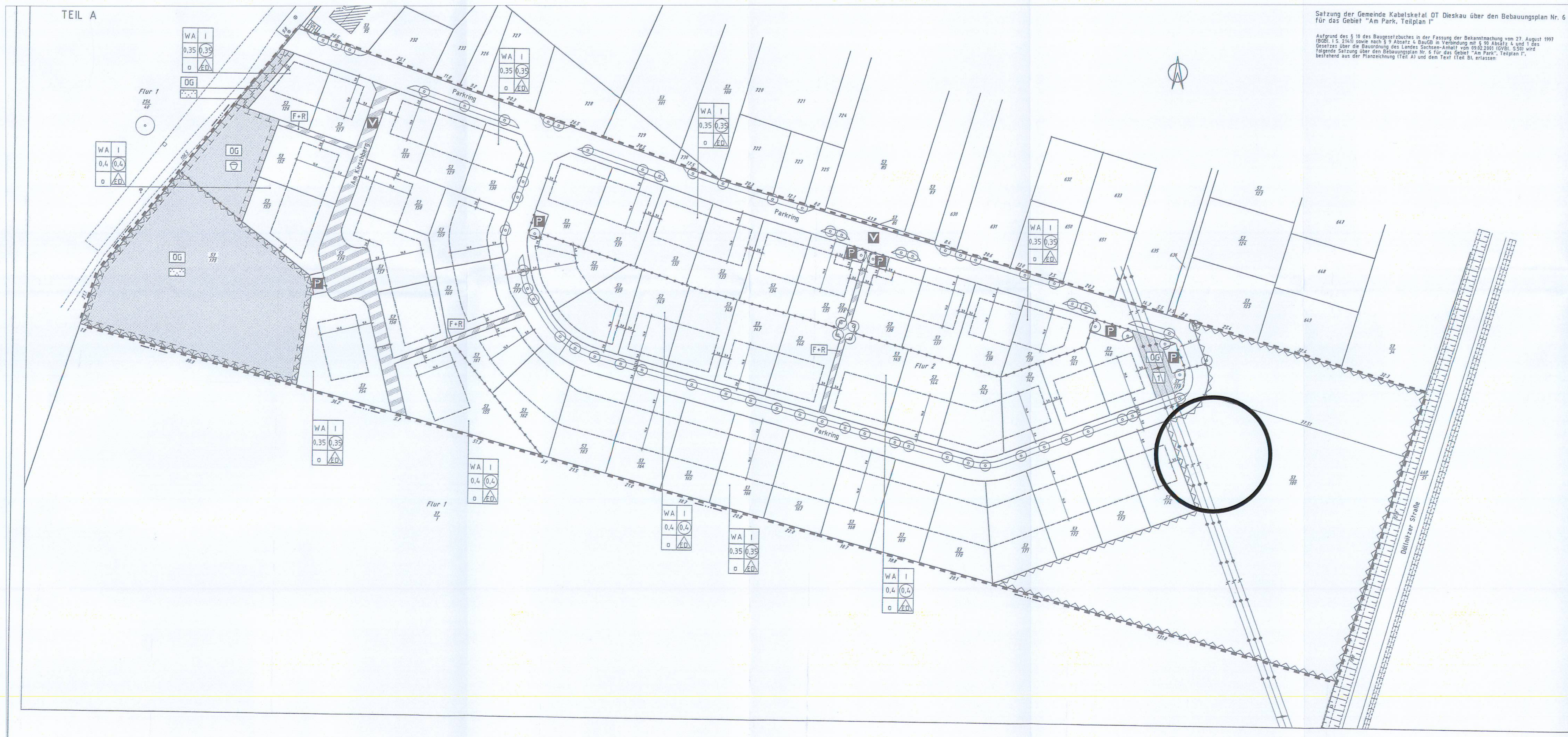
4. Änderung Gemeinde Kabelsketal, Gemarkung Dieskau - Bebauungsplan Nr. 6 "Am Park, Teilplan I"

Planzeichnung (Teil A)
Stand: März 2004



Satzung der Gemeinde Kabelsketal OT Dieskau über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Am Park, Teilplan I"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 90 Absatz 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 09.02.2001 (GVBl. S.50) wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Am Park", Teilplan I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe Textl. Festsetzungen Punkt I 1.2)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16, 17, 19 BauNVO)
(0,4) – Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16, 17, 20 BauNVO)
I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16, 20 BauNVO)

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o – Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

VERKEHRSFLÄCHEN; VERKEHRFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
F+R – Fuß- und Radweg
V – Verkehrsberuhigter Bereich
P – Parkflächen

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

20 kV - Freileitung, oberirdisch

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

OG – Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
Spielplatz
Parkanlage
1 – Vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. I 10.4

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20BauGB)
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (Mindestabstand der Bäume von Grundstücksgrenzen beträgt 1,00 m)

BESTAND / ABGRENZUNGEN / SONSTIGE PLANZEICHEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
53/169 – Bestehende Flurstücksgrenze mit Nummer
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes, soweit dies nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen zusammenfällt (§ 16 Abs. 5 BauNVO) bzw. Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung innerhalb von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder innerhalb von öffentlichen Grünflächen
Vermaßung in Metern
Vorgeschlagene Straßenraumgestaltung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Gebäudeart

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.12.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kabelsketal, 06.08.2004 (Ort) (Datum) (Siegelabdruck) i.A. (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 13.11.03 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kabelsketal, 06.08.2004 (Ort) (Datum) (Siegelabdruck) i.A. (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.12.03 bis 28.01.04 während folgender Zeiten (Dienstzeiten) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden könnten, am 05.12.03 in Mitteilungsblatt (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) ~~bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kabelsketal, 03.08.2004 (Ort) (Datum) (Siegelabdruck) i.A. (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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.

Brehna 02.03.04 (Ort) (Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Katasteramt

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.2.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kabelsketal, 03.03.2004 (Ort) (Datum) (Siegelabdruck) i.A. (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) .... erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfristen jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .... in .... (Zeitungen oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die erneute Auslegung ist nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmeng und in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt worden.

(Ort) (Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

(Ort) (Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist am 25.2.04 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.02.04 gebilligt.

Kabelsketal, 03.03.2004 (Ort) (Datum) (Siegelabdruck) i.A. (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

Kabelsketal, 03.03.2004 (Ort) (Datum) (Siegelabdruck) i.A. (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss 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 am 05.03.04 in Mitteilungsblatt (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.03.04 in Kraft getreten.

Kabelsketal, 08.03.2004 (Ort) (Datum) (Siegelabdruck) i.A. (Unterschrift) Der Bürgermeister

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschoßflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- die Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Sockelhöhe (Oberkante Rohbaudecke-Kellergeschoß) und die maximal zulässige Traufhöhe. Gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie wird wie folgt festgesetzt:
Bei I (Anzahl der Vollgeschosse)
- Sockelhöhe max. = 0,80 m
- Wandhöhe max. = 4,50 m

Als Bezugsmaß dieser Festsetzung gilt die Oberkante des Gehweg- bzw. Mischflächenbelages der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Mittelwert entlang der Grundstücksfläche).

Grundflächenzahl:
(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringen Ausnutzung zwingen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen von ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Angaben um bis 50 % überschritten werden.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist festgesetzt:
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen, welche im Sinne des § 69 Abs. 1 Nr. 1a BauO LSA genehmigungsfrei sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind (bis in Höhe der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen) Garagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 11 BauO LSA), sowie Stellplätze zulässig.

Aus- und Einfahrten der oberirdischen Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind von jeglicher Bebauung, auch durch Nebengebäude, freizuhalten.

7. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als verkehrberuhigte Bereiche festgelegten Flächen sind im Sinne von § 42 Abs. 4 a StVO auszubauen.

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNSANLGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche oder der öffentlichen Grünfläche dürfen zwei Trafostationen mit einer Größe von maximal 4 x 5 m zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität errichtet werden.

9. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für alle Grundstücke ist eine fensterunabhängige Lüftung in Schlaf-und Kinderzimmern einzubauen.
Für das gesamte Plangebiet ist ein resultierendes Schalldämmaß von 35 dB(A) festgesetzt.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / ANPFLANZUNG UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN / ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Begrünung des öffentlichen Straßenraumes

Die Anzahl der im Plan dargestellten anzupflanzenden Bäume stellt eine Mindestanzahl dar. Es sind Laubbäume der Qualität STU (Stammumfang) 18-20 cm m.B. (mit Ballen) anzupflanzen (siehe hierzu die Empfehlung der Schemazeichnung im Anhang zur Begründung der Bebauungsplanes Pflanztyp C). Die Standorte der anzupflanzenden Bäume dürfen um bis zu 5 m gegenüber den dargestellten Standorten variieren.

Mind. 50 % der anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste "Grünflächen im Straßenraum / Einzelbäume" zu entnehmen.

Der unversiegelte Wurzelraum muß mindestens 4 m² betragen. Die Pflanzscheiben oder -streifen sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen bzw. als Grasfläche oder Sukzessionsfläche zu gestalten.

10.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes

Je angefangene 250 m² Grundstücksflächen sind mind. ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm in der Qualität STU (Stammumfang) 12-14 cm, 3xv. (3 mal verpflanzt) sowie 10 Sträucher 2xv. zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu mindestens 5 Gehölzen oder als Hecke zu pflanzen.

Mind. 50 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind der Pflanzenliste "Private Freiflächen, Bäume/Sträucher" zu entnehmen.

Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtanzahl der angepflanzten Gehölze darf nicht mehr als 20 % betragen.

10.3 Fassadenbegrünung im Allgemeinen Wohngebiet

Fensterlose Wände sind standortgerecht mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Mind. 50 % der Pflanzen sind der Pflanzenliste "Private Freiflächen / Kletterpflanzen" zu entnehmen.

10.4 Begründung der mit [1] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche

Die mit [1] gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist mit einer dichten Gehölzanpflanzung anzulegen. Hochstämmige Bäume und Heister dürfen nicht angepflanzt werden.

Mind. 50 % der anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste "Öffentliche Grünflächen / Sträucher" zu entnehmen.

10.5 Begrünung der öffentlichen Grünflächen außerhalb der mit [1] gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig zu bepflanzen. Mindestens 40 % der Fläche der öffentlichen Grünflächen ist als gestuft unregelmäßige Gehölzanpflanzung aus einheimischen Bäumen, Heistern und Sträuchern anzulegen. (siehe hierzu die Empfehlung der Schemazeichnung im Anhang zur Begründung des Bauungsplanes Pflanztyp B). Pro 100 m² Pflanzenfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

10.6 Pflanzenliste

Grünflächen im Straßenraum

Einzelbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie (nicht frucht.)
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Pyramiden-Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Querbus rubra	Roteiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia intermedia	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Ulmus commelin	Hybrid-Ulme

Private Freiflächen

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer negundo	Eschen-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplantanus	Berg-Ahorn
Acer rufinerve	Rostbart-Ahorn
Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pendula youngii	Trauer-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus coluna	Baumhasel
Crataegus-Sorten	Weißdorn in Sorten
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Malus-Sorten	Zierapfel in Sorten
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Rhus typhina	Essigbaum
Robinia-Sorten	Robinie in Sorte
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia Sorten	Linde in Sorte

Sträucher:

Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne
Amelanchier davidii	Felsenbirne
Berberis-Sorten	Berberitze in Sorten
Buddleja davidii-Sorten	Sommerflieder in Sorten
Caryopteris clandonensis	Bartblume
Ceanothus delilianus	Säckelblume
Chaenomeles-Sorten	Zierquitte in Sorten
Clematis-Sorten	Waldrebe in Sorten
Chionanthus virginicus	Schneeflockenstrauch
Cotoneaster-Sorten	Zwergmispel in Sorten
Cornus-Sorten	Hartriegel in Sorten
Corylus avellana	Haselnuß
Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus-Sorten	Geißklee in Sorten
Deuzie-Sorten	Deuzie in Sorten
Erica-Sorten	Heidekraut in Sorten
Euonymus-Sorten	Spindelbaum in Sorten/ Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia	Forsythie
Hedera helix	Efeu
Hibiskus-Sorten	Eibisch in Sorten
Hydrangea-Sorten	Hortensie in Sorten
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolwitzie
Laburnum anagyroides	Gewöhnlicher Goldregen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera-Sorten	Heckenkirsche in Sorten
Philadelphus-Sorten	Pfeifenstrauch in Sorten
Potentilla-Sorten	Goldfingerstrauch in Sorten
Prunus-Sorten	Kirsch-, Pflaumen-, Pfirsich-, und Mandelbäume in Sorten
Pyracantha-Sorten	Feuerdorn in Sorten
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa-Sorten	Strauch- u. Bodendeckerrose i.S.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spireea-Sorten	Spierstrauch in Sorten
Symphoricarpos-Sorten	Schneebeere in Sorten
Syringa-Sorten	Flieder in Sorten
Viburnum-Sorten	Schneeball in Sorten
Weigela-Sorten	Weigelie in Sorten

Kletterpflanzen:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Hedera helix	Efeu
Clematis spec.	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere

Öffentliche Grünflächen

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplat.	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher:

Cornus alba	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrosa
Rosa glauca	Blaue Hechtrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Symph. chenaultii	Purpurbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. DACH

1.1. DACHFORM

Zulässig sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer und Walmdächer. Bei Baukörpern mit quatratischem Grundriss sind auch Zeltdächer zulässig.

Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen begrünt oder als Terrasse benutzt werden. Davon ausgeschlossen sind Garagen/Carports und Nebengebäude.

1.2. DACHNEIGUNG

Die Dachneigung der Hauptbaukörper muß mindestens 35° betragen.

1.3. DACHEINDECKUNG

Bis zu 50 % der Dachfläche eines Gebäudes können als Glasfläche und / oder in Metalleindeckung (z.B. Zink oder Kupfer)

Sonnenkollektoren sind zulässig.

1.4. DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE; DACHFLÄCHENFENSTER UND VERGLASUNG

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. untenstehende Skizze), und es ist jeweils ein einheitliches Format zu wählen; vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Die Länge eines Dacheinschnittes darf max. ein Drittel der Trauflänge betragen, jedoch max. 2,50 m.

Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden und die gleiche Höhe einhalten (vgl. untenstehende Skizze). Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.

(Skizze: Höhe – Grundlinie)

2. FASSADEN UND WANDGESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:
- verputztes Mauerwerk,
- Sichtmauerwerk
- Holzverkleidung bzw. unverputzte Holzkonstruktionen
- Verkleidung mit Naturstein

Glasflächen ab einer Fläche von 4 m² sind so auszuführen, dass die Flächen in regelmäßigen Abständen durch vertikale Profile unterteilt werden.

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind naturnah oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten. Freistehende Müllbehälter sind im Vorgartenbereich ohne Sichtschutz unzulässig.

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit einem Pflasterbelag (z.B. Betonsteinpflaster, Natursteinpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Grünfugen...) oder mit einer wassergebundenen Decke zu gestalten.

III. HINWEISE

1. SCHUTZ VOR UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz vor Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Gebäude, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Ausgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

2. DENKMALSCHUTZ

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege ist durch rechtzeitige Meldung der Funde zu ermöglichen. Die bauausführenden Betriebe sind vor Realisierungsbeginn auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hinzuweisen.

Sollten bei den vorgesehenen Maßnahmen Veränderungen am Bestand und Wirkung von Denkmalen auftreten, sind die Denkmalfachbehörde Saalkreis und die Denkmalfachbehörde zu konsultieren. Entsprechend dem Denkmalschutzgesetz § 14 ist bei Berührung von Kulturdenkmalen eine Genehmigung der Denkmalschutzbehördezu beantragen.

Werden im Umkreis von 100 m nördlich oder östlich des Bereiches, der von Bebauung freizuhalten ist, Erdarbeiten vorgenommen, so sind diese drei Wochen vor Beginn der zuständigen Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

IV. EMPFEHLUNGEN

1. BELAGSGESTALTUNG

Zur Befestigung der verkehrsberuhigten Bereiche, der öffentlichen Parkplätze und der Fuß- und Radwege sollten wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Pflasterbelag gewählt werden.

2. REGENWASSERVERSICKERUNG

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll gesammelt und auf den unversiegelten Flächen versickert bzw. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohngbaulandsgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09.02.2001 zuletzt geändert durch das zweite Investitionsgestz vom 16. 07. 2003

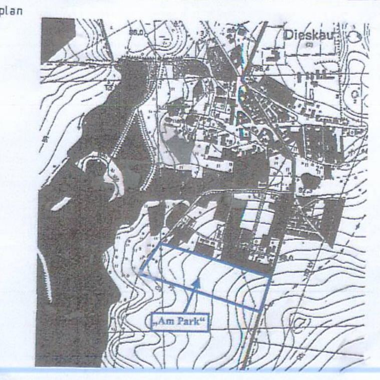
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

4. Änderung

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte:	0200-4 0299-2
	des Katasteramtes:	Halle
	Gemeinde:	Dieskau
	Gemarkung:	Dieskau
	Flur:	2
	Maßstab:	1:1000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr):		04/02
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: am:		12.02.2004
Aktenzeichen:		EV-03-04

GEMEINDE KABELSKETAL (OT DIESKAU)
BEBAUUNGSPLAN Nr: 6 FÜR DAS GEBIET "AM PARK, TEILPLAN I"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 90 DES GESETZES ÜBER DIE BAUORDNUNG (BauO)

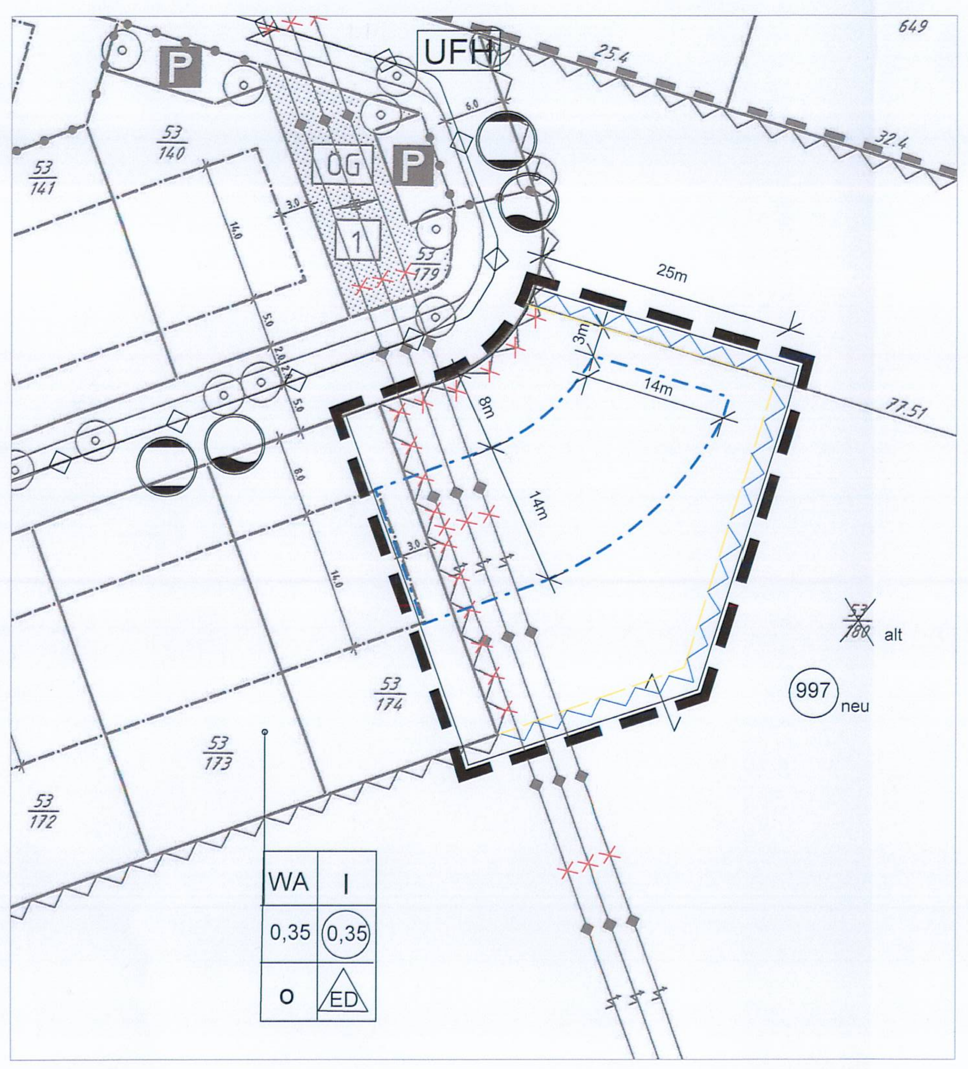
Übersichtsplan



Gezeichnet:	02/2004
Im Auftrag:	Gemeinde Kabelsketal OT Dieskau
Maßstab:	1:500 — 2. Ausfertigung
Blattgröße:	83 x 192
Überarbeitet:	GeoTec -Tiemann GmbH, Vermessung - Planung - Geotechnik, Gartenstraße 4, 06184 Zwintschöna, Tel.: 0345/5800546 Fax: 0345/5800646 — i.A.

5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Park, Teilplan I"

Stand: September 2017



Planzeichenerklärung zur Änderung

- Geltungsbereich der Änderung
- Baugrenze, Erweiterung
- von Bebauung freihalten
- Wegfall, 20 kV-Freileitung oberirdisch
- Wegfall, von Bebauung freihalten

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- unterirdischer Leitungsbestand (nachrichtliche Übernahme)
- Tinkwasser
- Gas
- UFH – Unterflur-Hydrant, vorhanden

Der Geltungsbereich der Änderung wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Dieskau
Flur: 2
Flurstück: Teilstück 997

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
[Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-38906-09-14

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Park" in Dieskau aufgrund des Beschlusses vom 31.05.2017.

Kabelsketal, den 17.11.2017 (Hambacher) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 31.05.2017 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Kabelsketal, den 17.11.2017 (Hambacher) Bürgermeister

3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hat vom 26.06.2017 bis zum 27.07.2017 sowie vom 14.08.2017 bis zum 15.09.2017 während der Dienstzeiten

Montag	von 9.00 - 12.15 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr
Dienstag	von 9.00 - 12.15 Uhr und 12.45 - 18.00 Uhr
Mittwoch	von 9.00 - 12.15 Uhr und 12.45 - 14.00 Uhr
Donnerstag	von 9.00 - 12.15 Uhr und 12.45 - 15.00 Uhr
Freitag	von 9.00 - 12.00 Uhr

in der Bauverwaltung der Gemeinde Kabelsketal, OT Gröbers, Lange straße 18 in 06184 Kabelsketal ausgelegen. Ebenfalls war der Entwurf auf der Internetseite der Gemeinde Kabelsketal einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf von jedermann schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kabelsketal vom 16.06.2017, 24. Jhg. und 04.08.2017, 24. Jhg.

Kabelsketal, den 17.11.2017 (Hambacher) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 22.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kabelsketal, den 17.11.2017 (Hambacher) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat Kabelsketal hat die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von den Nachbargemeinden und -städten am 25.10.2017 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kabelsketal, den 17.11.2017 (Hambacher) Bürgermeister

6. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde am 25.10.2017 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Plan wurde mit Beschluss vom 25.10.2017 gebilligt.

Kabelsketal, den 17.11.2017 (Hambacher) Bürgermeister

7. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Park, Teilplan I" wird hiermit ausgefertigt.

Kabelsketal, den 17.11.2017 (Hambacher) Bürgermeister

8. Das Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 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, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Kabelsketal vom 17.11.2017, 24. Jhg. ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die 5. Änderung des Beauungsplanes Nr. 6 ist auf der Internetseite der Gemeinde Kabelsketal einsehbar.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kabelsketal, den 20.11.2017 (Hambacher) Bürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Kabelsketal vom 25.10.2017 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Park, Teilplan I" im Vereinfachten Verfahren nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzungsänderung beschlossen.

Gemeinde Kabelsketal
Gemarkung Dieskau

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Park, Teilplan I"

Satzung	Planungshoheit:	Gemeinde Kabelsketal, Lange Straße 18, 06184 Kabelsketal
September 2017	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld, Architekten und Ingenieure, Halberstädter Straße 12, 06112 Halle/Saale
M 1 : 500	Bearbeiter :	C. Woitschach / G. Sparfeld