Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

sowie aufgrund des Paragraphen 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Paragraph 87 der Bauordnung des Landes Sachsen – Anhalt

und gemäss Paragraph 1 Abs. 2 BauGB-MassnahmenG in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 13.02.1995 und mit Genehmigung des Regierungspräsidiums Dessau folgende

SATZUNG DER GEMEINDE EDLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 " AM STOBEN "

-mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung-

für den Bereich südlich der Landesstrasse 144 und westlich der Ortsrandlage des Ortsteiles Kirchedlau

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan erlassen :

Es gilt die BauNVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

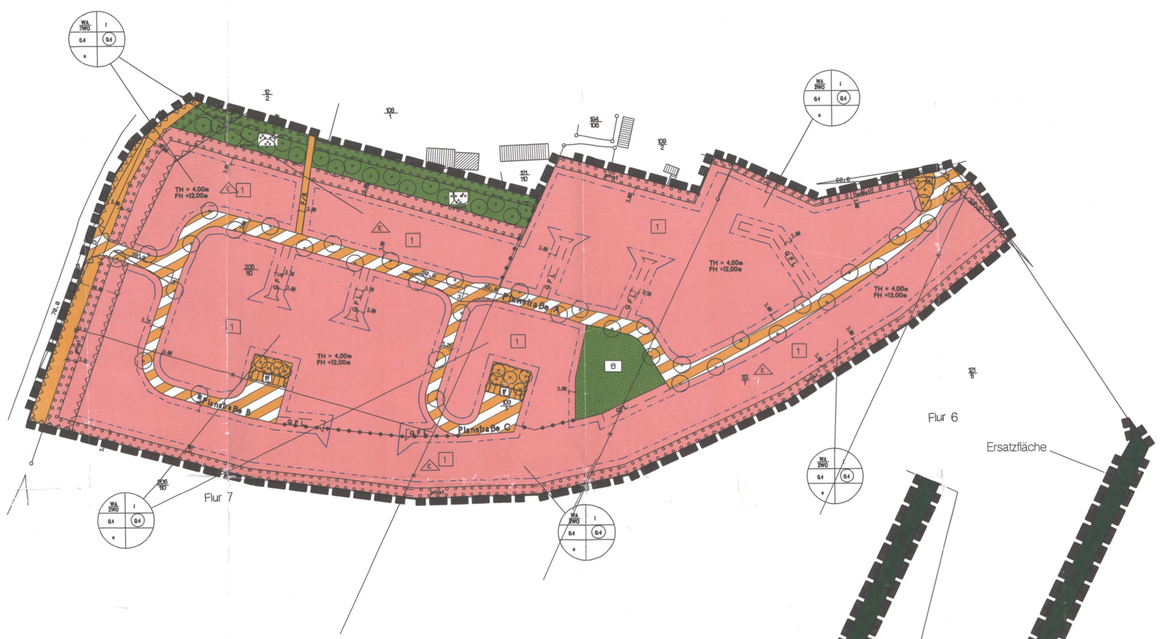
Gemeindebezirk : Edlau
Gemarkung : Edlau
Flur : 6 und 7
Ungefährer Maßstab : 1:1000

Bernburg, den 22.12.1994

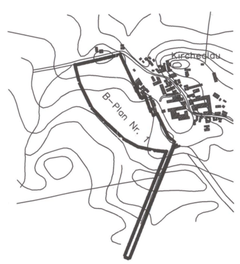
M 1: 1000

0 10 20 40 60 100

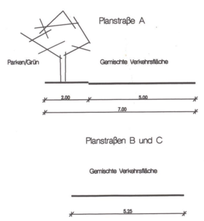
Planzeichnung – Teil A –



Übersichtskarte



Straßenquerschnitte
i.M. 1/100



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN NORMATIVEN CHARAKTERS

PLANZEICHENERKLÄRUNG		RECHTSGRUNDLAGE
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA / 2 WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	
(0,40)	Geschossflächenzahl	
0.40	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse	
TH= 4.00 FH=12.00	Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmass (Traufhöhe) über Fahrbahnoberkante als Höchstmass (Firsthöhe) über Fahrbahnoberkante	
3. BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
4. VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Strassenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächenbegleitgrün	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	öffentliche Parkflächen	
F / R	Fuß- und Radweg	
5. GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Kinderspielplatz (ö)	
	Parkanlage	
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	
	Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7. SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
G F L	mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
8. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
4	Flurbezeichnung	
8 / 7	Flurstückbezeichnungen	
	vorhandene Flurgrenzen	
	vorhandene Flurstückegrenzen	
	künftig fortfallende Flurstückegrenzen	
5,25	Masszahl in Metern	
8,0	Wendekreis mit Radius in Metern	
3 / 30,0	Sichtdreieck	
1	Zuordnung von Ersatzflächen	

Teil B –Text–

1. Art der Nutzung (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Paragraph 4 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen (Paragraph 87 Abs. 1 BauO in Verbindung mit Paragraph 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Die Hauptgebäude sind als Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°–50° zu errichten. Nebengebäude (Garagen, Abstellräume, Carports u.ä.) sind als Flachdächer zulässig. Wintergärten sind mit Dachneigungen kleiner als 25° zulässig.

2.2 Die Sockelhöhe eines Gebäudes ist bis 0,60m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen mittlerer Verkehrsflächenhöhe vor dem Baugrundstück und der Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens.

2.3 Die festgesetzten Traufhöhen sind auf die unter 2.2 fixierte Sockelhöhe zu beziehen.

3. Begrünungsmaßnahmen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie Paragraph 87 Abs. 1 BauO und Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für die Sätze 3.1 bis 3.5 gilt die Pflanzanweisung und Pflanzliste des Grünordnungsplanes.

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzusehen.

3.2 Grundstücke, die nicht von Anpflanzungsbindungen betroffen sind, müssen zu mindestens 30% der Grundfläche mit standortgerechten Gehölzen begrünt werden.

3.3 Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Obstwiese, bestehend aus alten, bewährten Obstsorten anzulegen.

3.4 Die Straßenbäume sind beidseitig im Abstand von ca. 30,00m bestehend aus einheimischen Baumarten zu pflanzen.

3.5 Die im Bebauungsplan festgesetzte Ersatzfläche ist mit einer Obstgehölzreihe zu versehen.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 An den Abfuhrtagen sind die Mülltonnen der Anwohner, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, zu diesen zu bringen.

4.2 Das Regenwasser der Dachflächen ist –wenn der Untergrund dies zuläßt– zu versickern.

4.3 Innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Einfriedigungen und Bepflanzungen von max. 0,70m Höhe zulässig.