

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Mai 2021
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013, A18/1-13889/2010

Planteil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist innerhalb des im Bebauungsplan vermerkten Hochwasserrisikogebietes der Uchte außerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden ausschließlich ohne Kellergeschoss zulässig.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“, die an im Bebauungsplan festgesetzte Wasserflächen angrenzen, ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Das auf der festgesetzten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist in allen Abschnitten mit seitlich angrenzendem festgesetztem Allgemeinen Wohngebiet WA auf der Verkehrsfläche selbst zu versickern.

5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

5.1 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ auf dem Flurstück des Hauptwirtschaftswegs „Weg zum Waldbad Wischer“ (Flurstück 99/57 der Flur 4 der Gemarkung Hassel) sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Auf der südlichen Wegeseite sind Bäume der Art Hängebirke (Betula pendula) und auf der nördlichen Wegeseite Bäume der Art Stieleiche (Quercus robur) anzupflanzen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016) für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen.

5.2 In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ südlich des Flurstücks des Hauptwirtschaftswegs „Weg zum Waldbad Wischer“ (Flurstück 99/57 der Flur 4 der Gemarkung Hassel) sind Alleebäume heimischer Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in der Verkehrsfläche mit einem Abstand von 40 m zu einander benachbarten Bäumen zu pflanzen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016) für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen. Als heimische Laubbaumarten im Sinne dieser textlichen Festsetzung gelten folgende Baumarten und deren Sorten:
 Feld-Ahorn Acer campestre
 Spitz-Ahorn Acer platanoides
 Winter-Linde Tilia cordata
 Sommer-Linde Tilia platyphyllos
 Stiel-Eiche Quercus robur
 Trauben-Eiche Quercus petraea

5.3 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum heimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind Mindestabstände der Bäume zu Gebäuden von 4,0 m einzuhalten. Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in den Gebäuden folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Als heimische Laubbaumarten im Sinne dieser textlichen Festsetzung gelten die in der textlichen Festsetzung 5.2 aufgeführten Baumarten und deren Sorten sowie zusätzlich folgende Baumarten und deren Sorten:
 Schwarzerle Alnus glutinosa
 Mehlbeere Sorbus aria
 Elsbeere Sorbus torminalis
 Hainbuche Carpinus betulus
 Bergahorn Acer pseudoplatanus

II Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Naturschutz Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zwei gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 NatSchG LSA in Verbindung mit § 29 Abs. 3 BNatSchG, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Bei dem nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotopen handelt es sich um die entlang des Feldwegs verlaufende Baumreihe sowie die Allee.

Hochwasserschutz

Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb eines vermerkten Hochwasserrisikogebietes. Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist (§ 78b Abs. 1 WHG). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 W

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 4 und 5 PlanZV) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: „Ländlicher Weg“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Versorgungsleitungen**
 - Versorgungsleitungen oberirdisch Zweckbestimmung: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Versorgungsleitungen unterirdisch Zweckbestimmung: Gas (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: „Verkehrsgrün“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünflächen Zweckbestimmung: „Eigentümergeärten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
- Flächen für den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz Zweckbestimmung: „Hochwasserrisikogebiet“ (§ 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. a BauGB)
 - Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsschablone**

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
- Bestandsangaben**
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Parzellierung (Vorschlag)
 - Gebäudebestand mit Hausnummer

Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hassel den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

Gemeinde Hassel, ___/2023 Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 17.12.2020, geändert am 24.08.2021. Der Beschluss wurde am 27.04.2021, geändert am 25.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Hassel, ___/2023 Bürgermeister

2. Der vom Gemeinderat der Gemeinde Hassel am 16.11.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 08.12.2022 bis zum 17.01.2023 während der üblichen Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 29.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Hassel, ___/2023 Bürgermeister

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Hassel hat die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ___/2023 sowie am ___/2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hassel, ___/2023 Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (Teil B), wurde am ___/2023 vom Gemeinderat der Gemeinde Hassel als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss gebilligt.

Hassel, ___/2023 Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Hassel, ___/2023 Bürgermeister

6. 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 am ___/2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ___/2023 in Kraft getreten.

Hassel, ___/2023 Bürgermeister

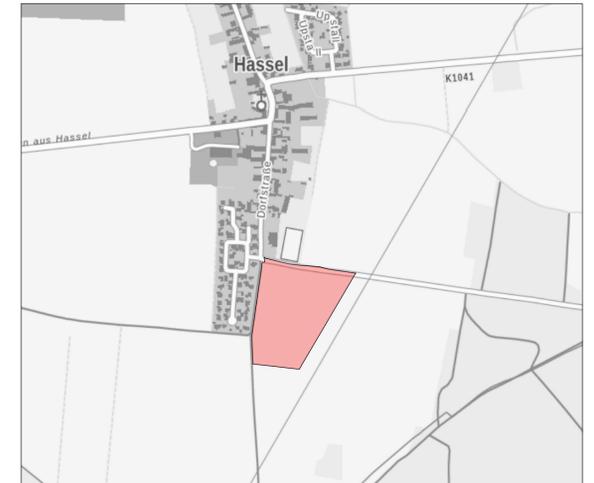
7. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan „Weidenschlag“ in der Gemeinde Hassel ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hassel, ___/2023 Bürgermeister

Gemeinde Hassel

Bebauungsplan „Weidenschlag“ in Hassel

Verfahrensstand: 2. Entwurf
 Maßstab: 1 : 1.000
 Datum: 04.09.2023



Kartengrundlage: Geobasisdaten (TK 10) / 2018
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2013, A18/1-13889/2010

PLANVERFASSER:
 Gemeinde Hassel
 Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck
 Fachbereich Bürgerdienste und Gemeindeentwicklung
 An der Zuckerfabrik 1
 39596 Goldbeck

BAUMEISTER
 Ingenieurbüro GmbH Bernburg
 Steinstraße 31
 06406 Bernburg (Saale)
 Tel. 03471 313556
 Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
 Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
 Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebließ
 Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
 Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d