

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Haldensleben vom die folgende Satzung über den Bebauungsplan „Erweiterung Wohngebiet Werderstraße“, Haldensleben, gemäß § 10 BauGB erlassen.

Haldensleben, den Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am 23.01.2014 (Beschluss-Nr. 303-(V.) /2013 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohngebiet Werderstraße“, Haldensleben, eine verbindliche Bauleitplanung einzuleiten. Der Bebauungsplan ist im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Haldensleben, dem Stadtanzeiger Haldensleben, ortsüblich am bekannt gegeben.
- Entwurf und Verfahrensbetreuung
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr.14a, 39167 Ixleben, Telefon: 039204 911660, Fax: 039204 911670, E- Mail: Funke.Stadtplanung@web.de
- Beschluss über die öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am 27.11.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
- Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis entsprechend § 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 können, am im Stadtanzeiger Haldensleben ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.
- Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis
Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.
Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Haldensleben, Stadt
Gemarkung: Haldensleben
Flur: Flurstücke: diverse
Stand der Planunterlage :
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt
am: Aktenzeichen: A18/1 6001349/2011
- Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am nach § 10 Abs.1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Haldensleben als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Haldensleben, den Der Bürgermeister

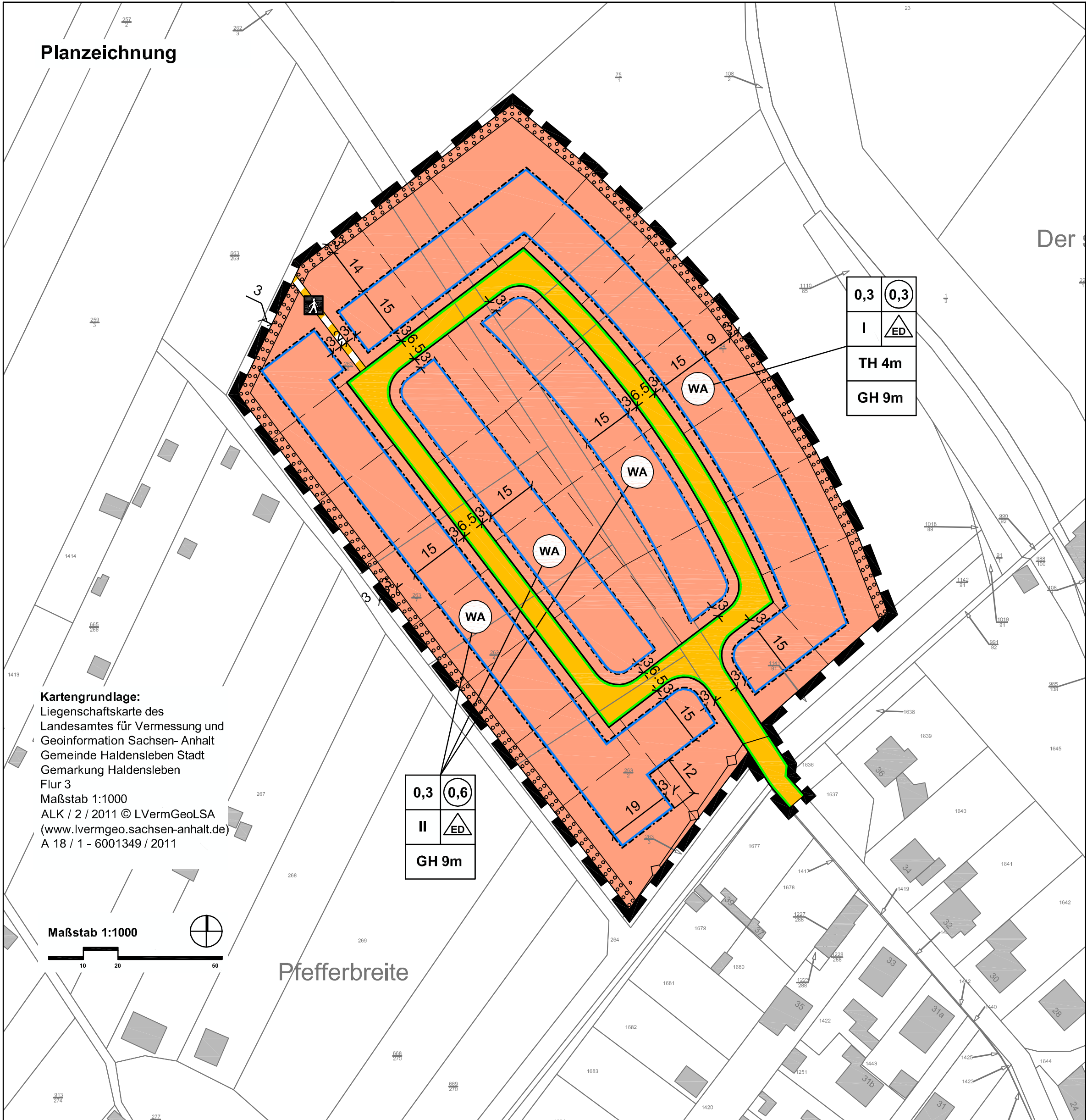
- Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Stadtanzeiger Haldensleben für die Stadt Haldensleben bekannt gegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Haldensleben, den Der Bürgermeister

- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 (1) Nr. 1, 2, 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Mängel der Abwägung
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 (3) BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Haldensleben, den Der Bürgermeister

Planzeichnung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt
Gemeinde Haldensleben Stadt
Gemarkung Haldensleben
Flur 3
Maßstab 1:1000
ALK / 2 / 2011 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18 / 1 - 6001349 / 2011

Maßstab 1:1000



Pfefferbreite

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3

z.B. 0,6

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

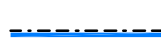
TH 4 m

Traufhöhe von Gebäuden als Höchstmaß
über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnitts
gemessen an der Straßenbegrenzungslinie

GH 9 m

maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnitts
gemessen an der Straßenbegrenzungslinie

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

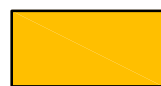


Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise
zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche

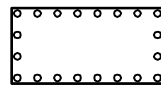


Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

6. sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter



Leitungsführung einer DN 400 AZ Trinkwasserhaupt-
versorgungsleitung der TW (Einschränkungen siehe
Begründung Pkt. 3.3. letzter Abschnitt)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
nicht zulässig sind.
(2) In Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vollflächig mit einer standortgerechten, einheimischen Laubgehölzhecke (Biotoptyp HHA) zu bepflanzen sind. Hierfür sind vorzugsweise die Arten Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hasel (Corylus avellana) und Johannisbeere (Ribes spec.) zu verwenden.

Wichtige Hinweise:

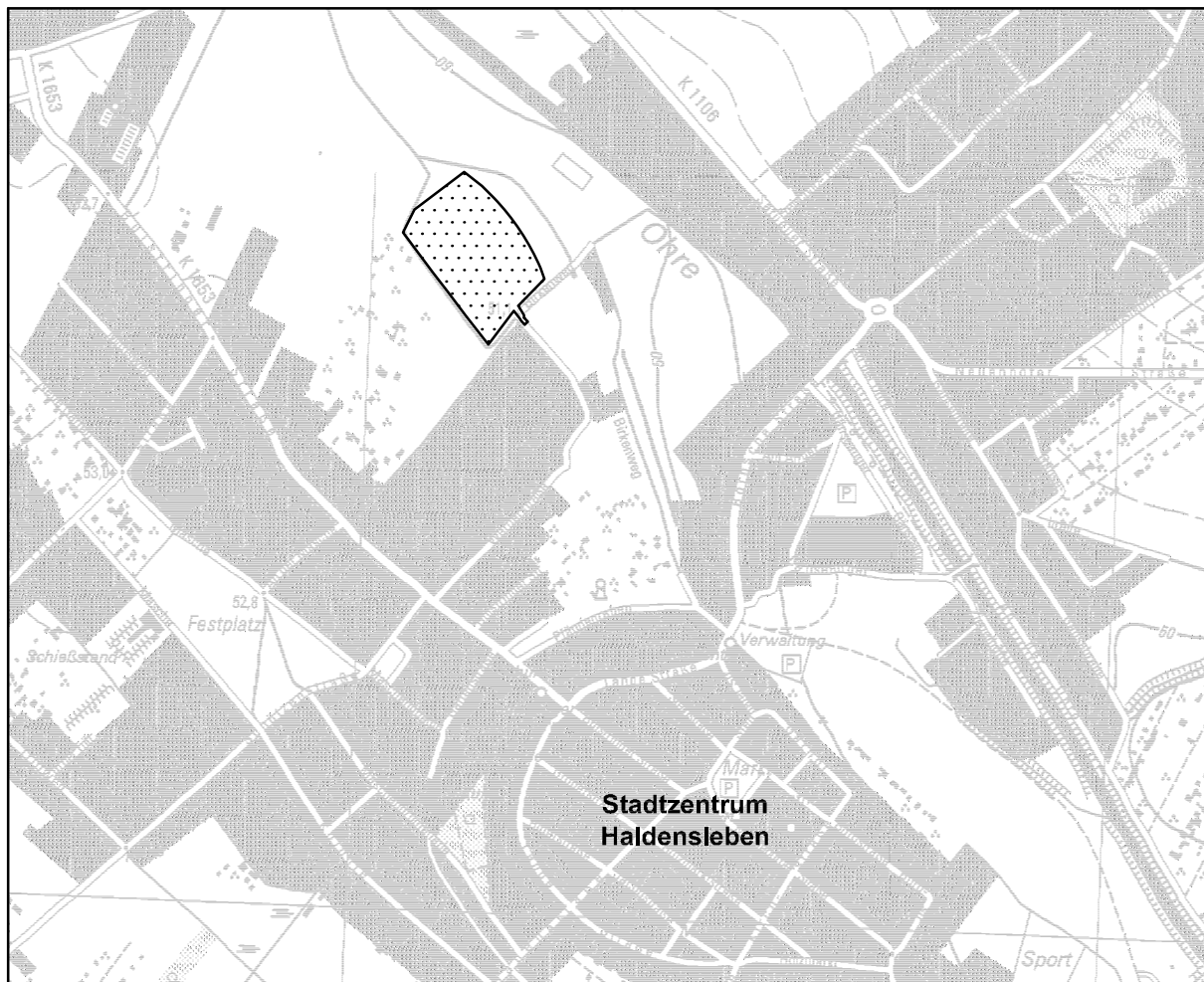
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der in Aufstellung befindlichen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Haldensleben. Unzulässig sind Heizungen mit flüssigen Brennstoffen bzw. die Lagerung von Flüssigbrennstoffen und Tiefenbohrungen für die Nutzung der Geothermie.



Bebauungsplan
"Erweiterung Wohngebiet
Werderstraße",
Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 303- (V.) /2013
im Verfahren nach § 13a BauGB
Satzung Stand 26.01.2015

Maßstab:1:1000



Übersichtsplan

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Ixleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911670
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für
Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt,
TK 10/2/2011 © LVermGeo LSA,
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6001349 /2011