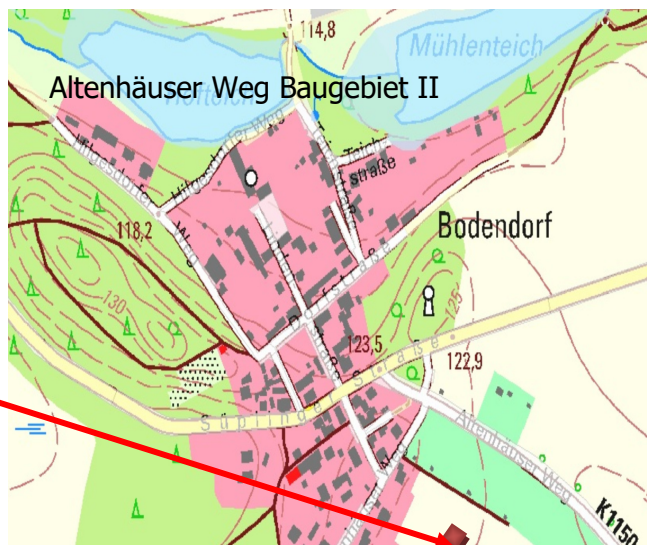


Ergänzungssatzung

Geltungsbereich



Quelle: TK 10/2/2011 LVerGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
 A 18/1-6001349/2011

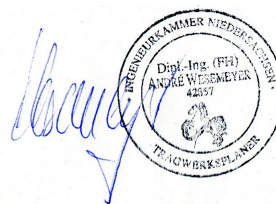


Quelle: [Orthophoto /6/2014] © LVerGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18/1-6001349/2011

Auftragsnummer: 05/2016

Der Antrag auf Bauleitplanung enthält die Seiten 1 bis 21

Aufsteller:



i.A. Dipl.-Ing.(FH) Andre` Wesemeyer

Datum: 2016-05-05

Ergänzungssatzung

Bauleitplanung: Altenhäuser Weg Baugebiet II
Stadt Haldensleben
Gemeinde Süplingen
Ortsteil Bodendorf

Antragsteller: Herr Horst Buk
Altenhäuser Weg 4
OT. Bodendorf
39343 Süplingen

Planer : Dipl.-Ing.(FH) Andre`Wesemeyer
Tel. 0171-2134471
Hilgesdorfer Str.12
39343 Ivenrode

Flur : 7
Flurstück : 137/2
Gemarkung : Süplingen

BAULEITPLANUNG

Projekt-Nr.: 05-2016	Projekt: Ergänzungssatzung Altenhäuser Weg II.BA	Seite 3
-------------------------	--	------------

1 Inhalt

1	Inhalt.....	3
2	Begründung Ergänzungssatzung „Altenhäuser Weg“ BA II	4
2.1	Veranlassung und Planziel	4
2.2	Aufstellung – und Beteiligungsverfahren.....	4
2.3	Geltungsbereich	4
2.4	Rechtsverhältnisse	5
2.5	Nutzungen und Landschaftsbild des Ergänzungsgebietes.....	5
2.6	Prägung der Umgebungsfläche durch Bilddokumentation	6
2.7	Äußere Einflüsse auf das Ergänzungsgebiet	10
2.8	Festsetzungen.....	10
2.9	Art der baulichen Nutzung	11
2.10	Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.11	Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3	Ver – und Entsorgung.....	11
3.1	Verkehrsflächen.....	11
3.2	Trinkwasserversorgung	12
3.3	Schmutzwasserableitung	12
3.4	Niederschlagswasser.....	12
3.5	Löschwasserversorgung.....	13
3.6	Elektroversorgung	13
3.7	Abfallentsorgung.....	13
3.8	Telekom.....	13
3.9	Umgang mit dem auszuhebenden Boden.....	14
4	Umwelt-und Landschaftsschutz	14
4.1.1	Grünordnerische Maßnahmen	14
4.1.2	vorläufige Flächenbilanz	15
5	OT. Bodendorf(Gemarkung Süplingen) Situationsplan	16
6	Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Altenhäuser Weg II „.....	17
7	Planzeichnung	18
7.1	Planzeichenerklärung	19

2 Begründung Ergänzungssatzung „Altenhäuser Weg“ BA II

2.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Haldensleben möchte auf der Grundlage des § 34 BauGB, Abs.4, Satz 1 und 3 BauGB eine im Außenbereich befindliche Fläche des Bereiches Altenhäuser Weg im Ortsteil Bodendorf dem Innenbereich zuordnen, um aufgrund angemeldeten Bedarfes zwei Wohnbaulandparzellen zu schaffen, die den Ort an dieser Stelle abrunden. Diesbezüglich wird in Sinnen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Ergänzungssatzung aufgestellt.

Nach § 34 BauGB Abs. 4 Nr. 5 sind in dem Zusammenhang die Träger öffentlicher Belange im Verfahren zu beteiligen.

Mit der geplanten Einbeziehung der Ergänzungsfläche in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet erfolgt die Arrondierung und ein Lückenschluss zwischen der vorh. Bebertaler Str. und Altenhäuser Weg.

2.2 Aufstellung – und Beteiligungsverfahren

Das Baugesetzbuch sieht für die Ergänzungssatzung ein Beteiligungsverfahren in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.

Im Verfahren ist die Beteiligung öffentlicher Träger und Behörden erforderlich, da sich an der Örtlichkeit die planungsrechtliche Situation geändert hat.

Ferner brauch demzufolge die Beteiligung sind nach § 3 BauGB Satz 1 nicht mehr zu erfolgen.

Der Entwurf ist nach § 3 Satz 2 Bau GB in einer angemessenen Frist (1.Monat) bekannt und auszulegen.

Eine Umweltprüfung findet nach § 13 Absatz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht statt.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes umfasst Teilflächen des Flurstückes 137/2 der Flur 7 in der Gemarkung Süplingen mit insgesamt 1245,00 qm.

2.4 Rechtsverhältnisse

Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum und wurde war als Gartenland genutzt. Ein Flächennutzungsplan für den OT. Bodendorf existiert nicht.

2.5 Nutzungen und Landschaftsbild des Ergänzungsgebietes

Das Ergänzungsgebiet liegt nach § 35 BauGB im nicht beplanten Außenbereich des OT. Bodendorfes. Die Fläche wurde ehemals als Gartenland genutzt.

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Außenrand des Ortsteiles Bodendorf direkt am „Altenhäuser Weg „.

Nördlich wie auch westlich wird das Gebiet von einer Wohnbebauung und südlich von Gartenland umschlossen.

Gegenüber und nebenan des Plangebietes befindet sich westlich und nordwestlich bereits eine Wohnbebauung, so dass über die Ergänzungssatzung eine harmonische Abrundung geschaffen wird.

Konkurrierende Nutzungen oder Konflikte auf vorhandene Nutzungen werden durch das geplante Gebiet nicht ausgelöst.

Mit der Ergänzungsfläche entstehen max. 2 Wohngrundstücke, daher wird die Planung als nicht raumbedeutsam eingestuft.



Satzungsgebiet

Flur : 7
 Flurstück : 137/2
 Gemarkung : Süplingen

2.6 Prägung der Umgebungsfläche durch Bilddokumentation



--- Geltungsbereich der Satzung

6

Bildnummern

BAULEITPLANUNG

Projekt-Nr.: 05-2016

Projekt: Ergänzungssatzung Altenhäuser Weg II. BA

Seite 7



Bild Nr. 1



Bild Nr.2

BAULEITPLANUNG

Projekt-Nr.: 05-2016

Projekt: Ergänzungssatzung Altenhäuser Weg II. BA

Seite 8

Bild Nr. 3



Bild Nr. 4



BAULEITPLANUNG

Projekt-Nr.: 05-2016

Projekt: Ergänzungssatzung Altenhäuser Weg II. BA

Seite 9

Bild Nr. 5



Bild Nr. 6



2.7 Äußere Einflüsse auf das Ergänzungsgebiet

Äußere Einflüsse, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten, sind nicht bekannt.

2.8 Festsetzungen

Im Zusammenhang mit einer Bauanfrage hat sich die Stadt Haldensleben entschlossen, für das Ergänzungsgebiet „Altenhäuser Weg II BA“, welches sich an einer ausgebauten vollerschlossenen Straße befindet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Eigenheimen zu schaffen.

Nach § 34 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die zusammenhängende bebaute Ortslage einbeziehen, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die angrenzenden Bereiche einfügt.

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

In Anbindung an § 34 BauGB Abs. 4 Nr. 3 (Ergänzungssatzung) soll der sparsame Umgang mit Grund und Boden, unter Beachtung der Natur und Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Dazu ist es erforderlich, über eine Ergänzungssatzung die betreffende Fläche dem Innenbereich planungsrechtlich zuzuordnen. Durch die Regelungen in der Ergänzungssatzung wird eine städtebauliche Ordnung erreicht. Es entstehen für mind. 2 Familien attraktive Bauplätze, was zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung des Ortes Bodendorf beiträgt.

Mit der Ausweisung der GRZ von 0,4 wurde die Obergrenze durch die Stadt Haldensleben festgelegt.

In der Ergänzungssatzung „Altenhäuser Weg II“ werden die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung sowie durch den Vollzug der Ergänzungssatzung erforderlich geregelt.

2.9 Art der baulichen Nutzung

Die umgebende kleinmaßstäbliche Siedlungsstruktur ist durch eine Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern (Einzel-Doppelhaus) geprägt.
An Anlehnung an den vorhandenen Gebietscharakter wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Ergänzungsfläche ein WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.10 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse = 1 (eingeschossig) festgesetzt.

Die festgesetzte Eingeschossigkeit ist durch die Nähe zur freien Landschaft begründet.

2.11 Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen

Für die geplanten Wohnhäuser wurde eine offene Bauweise bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in Form eines Baufensters ausgewiesen. Die zu planenden Wohnhäuser dürfen nur innerhalb dieses Baufensters errichtet werden.

Die Grenze darf nicht überschritten werden, kann aber unterschritten werden.

Eine Ausnahme bilden Nebenanlagen, sie können unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl auch außerhalb des Baufensters zu errichtet werden.

3 Ver – und Entsorgung

3.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den Altenhäuser Weg gesichert. Eine gesonderte verkehrstechnische Erschließung ist daher nicht notwendig. Die vorh. Straße ist bis zum Ende des geplanten Wohngebietes „ Altenhäuser Weg II „ ausgebaut. (Fahrbahn in 5 m Breite mit Betonsteinpflaster vorhanden), lediglich Grundstückszufahrten müssen neu geschaffen werden.

Die Errichtung der Grundstückszufahrten ist bei der Stadt Haldensleben (Fachabteilung Tiefbau) zu beantragen.

Straßenbeleuchtung ist bis zum gegenüberliegenden Grundstück installiert. Daher ist die Straße für das Plangebiet genügend beleuchtet.

3.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserleitung und Schmutzwasserkanalisation befinden sich bereits im Straßenkörper.

Sie verlaufen in Höhe des Wohnhauses Nr. 2a bis zum Wohnhaus ehemals Bahnhof von Bodendorf. Im gleichen Einzugsbereich ist ein Hydrant vorhanden.

Für die einzelnen neu zu schaffenden Parzellen sind daher nur Hausanschlüsse erforderlich. Die Antragstellung hat der zukünftige Bauherr bei dem zuständigen öffentlichen Träger zu beantragen.

3.3 Schmutzwasserableitung

Bodendorf gehört zum Abwasserverband „Untere Ohre“, mit Sitz in Haldensleben.

Eine zentrale Entsorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz möglich.

Der momentan vorh. Endschaft in der Straßenlage muss dann als Durchlaufschacht umgebaut werden.

Im Anschluss kann die Netzerweiterung erfolgen.

3.4 Niederschlagswasser

Nach dem Wassergesetz LSA sind die neuen Grundstückseigentümer für die Beseitigung des Niederschlagswassers eigenverantwortlich.

Es sei denn, die Gemeinde schreibt die Niederschlagswasserentsorgung vor. Dann erfolgt die Einleitung in das öffentliche Netz.

Bei nachgewiesener eigener Nutzung des Niederschlagswasser, kann vom der Anschlusszwang auf Antragstellung befreit werden.

Es wird zudem davon ausgegangen, dass der Boden versickerungsfähig ist, ansonsten soll das anfallende Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung genutzt werden.

Ein diesbezüglicher Antrag wird beim Abwasserverband beantragt.

3.5 Löschwasserversorgung

Im Brandfall soll das Löschwasser aus dem öffentlichen Netz verwendet werden.

Sollte der Wasserdruck nicht ausreichend sein, so muss das Löschwasser durch Tankfahrzeuge benachbarter Wehren zur Verfügung gestellt werden.

3.6 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung für den Bereich des "Altenhäuser Weges II" erfolgt über eine im Straßenrandbereich auf Seite des Planbereiches verlaufenden unterirdischen Leitung.

Der örtliche Versorger ist die Avacon Gardelegen.

Durch die geplanten Wohnhäuser muss das Netz in Bodendorf um 2 Anschlüsse erweitert werden, dabei sind die Anweisungen der E.ON (Leitungsschutzanweisungen) zu beachten.

3.7 Abfallentsorgung

Über den Altenhäuser Weg kann die Müllentsorgung gewährleistet werden.

Die jeweiligen Tonnen müssen dann zum Abholtermin bereitgestellt werden.

3.8 Telekom

Für die Anmeldung ist ein Antrag beim zuständigen Träger mind. 3 Monate vorher zu beantragen. Für das eine Baugrundstück Altenhäuser Str. wurden die Versorgungsleitungen bereits im Straßenkörper verlegt, sodass für die Erweiterung nur die Verlängerung erforderlich ist.

3.9 Umgang mit dem auszuhebenden Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam zu verfahren. Anstehende Bodenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei den Gründungsarbeiten entstehenden Bodenaushub soll erhalten bleiben und einer Wiederverwendung auf dem Grundstück zugeordnet werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist der Aushub Fach - und sachgerecht zu entsorgen (zugelassene Entsorgungsfirma).

Werden jedoch Verunreinigungen bei Schachtungsarbeiten festgestellt, so ist die zuständige Fachbehörde Natur und Umwelt des Landkreises Börde zu benachrichtigen.

4 Umwelt-und Landschaftsschutz

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des in § 1, Abs.6, Nr.7, Buchstaben a bis c BauGB genannter Schutzgüter bestehen nicht. Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter, den Menschen und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstigen Sachgüter treten unter Beachtung des § 1a, Abs., 3 BauGB mit der vorliegenden Planung nicht auf.

Schutzgebiete nach § 17 bis 22 NatSchG LSA werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt. Gehölze im Plangebiet sind als geschützte Landschaftsbestandteile durch die Gehölzschutzsatzung des Landkreises geschützt.

Für Satzungen nach § 34 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes.

Für die Ergänzungssatzung sind aber in jedem Fall die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

4.1.1 Grünordnerische Maßnahmen

Vorrangig ist der Schutz der höherwertigen und baulich schlecht nutzbaren Flächen. Dazu sollen das Grünland und die Gehölzbestände einschließlich des Weges als Fläche für den Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

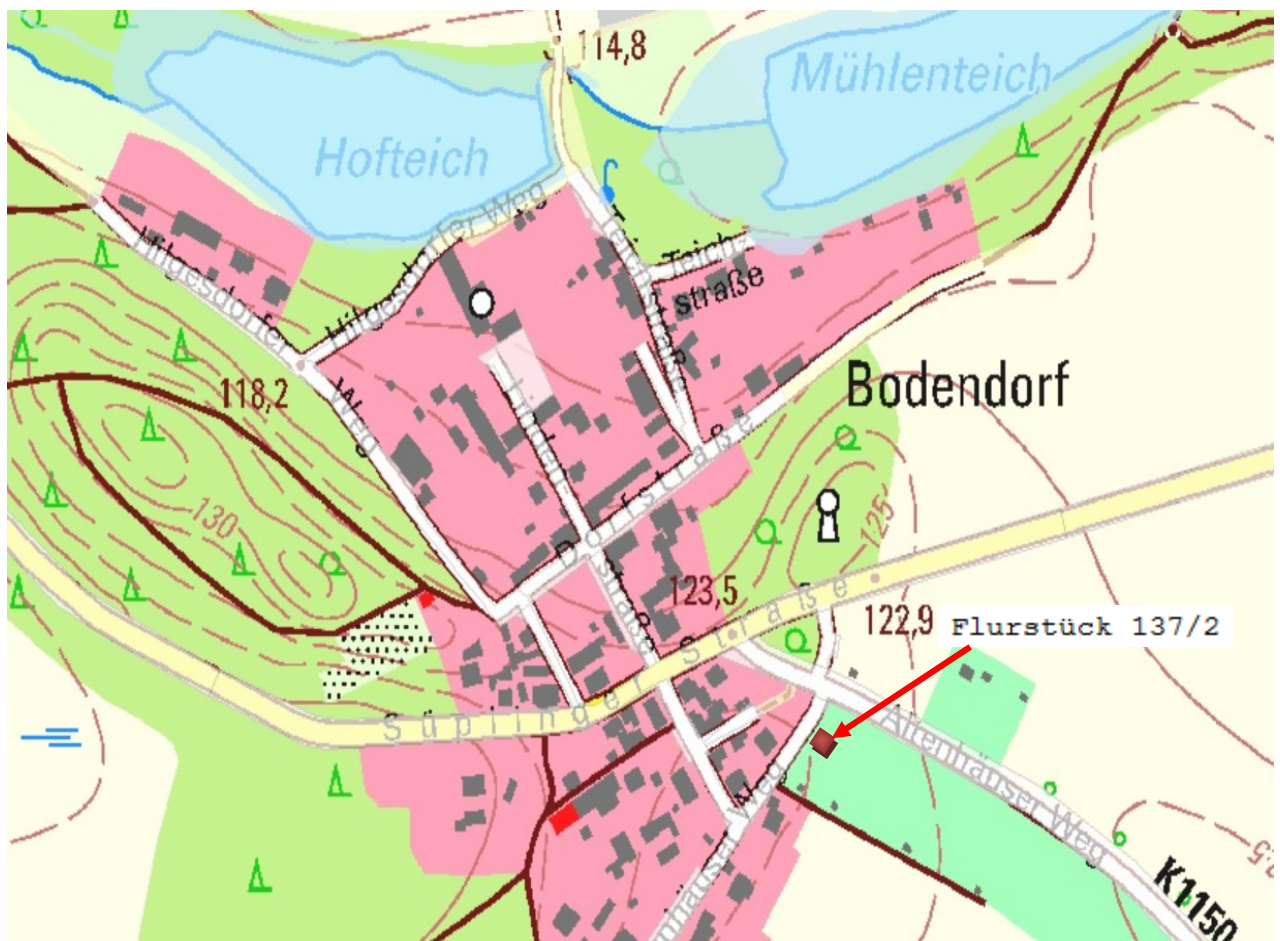
Zusätzlich soll auf jedem Wohngrundstück ein heimischer Laubbaum (vorzugsweise Obstbaum) gepflanzt werden.

4.1.2 vorläufige Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut (m ²)	relativ (%)
Gesamtfläche der Satzung	1245,0	100
Allgemeines Wohngebiet WA		
davon 0,4 GRZ	498,0	40
Bodenversiegelung	124,0	9,95
Grünflächen	444,0	35,70
Stellflächen	179,0	14,40
	1245,00	100,0

5 OT. Bodendorf(Gemarkung Süplingen)

Situationsplan



Quelle: TK 10/2/2011 LVerGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
 A 18/1-6001349/2011

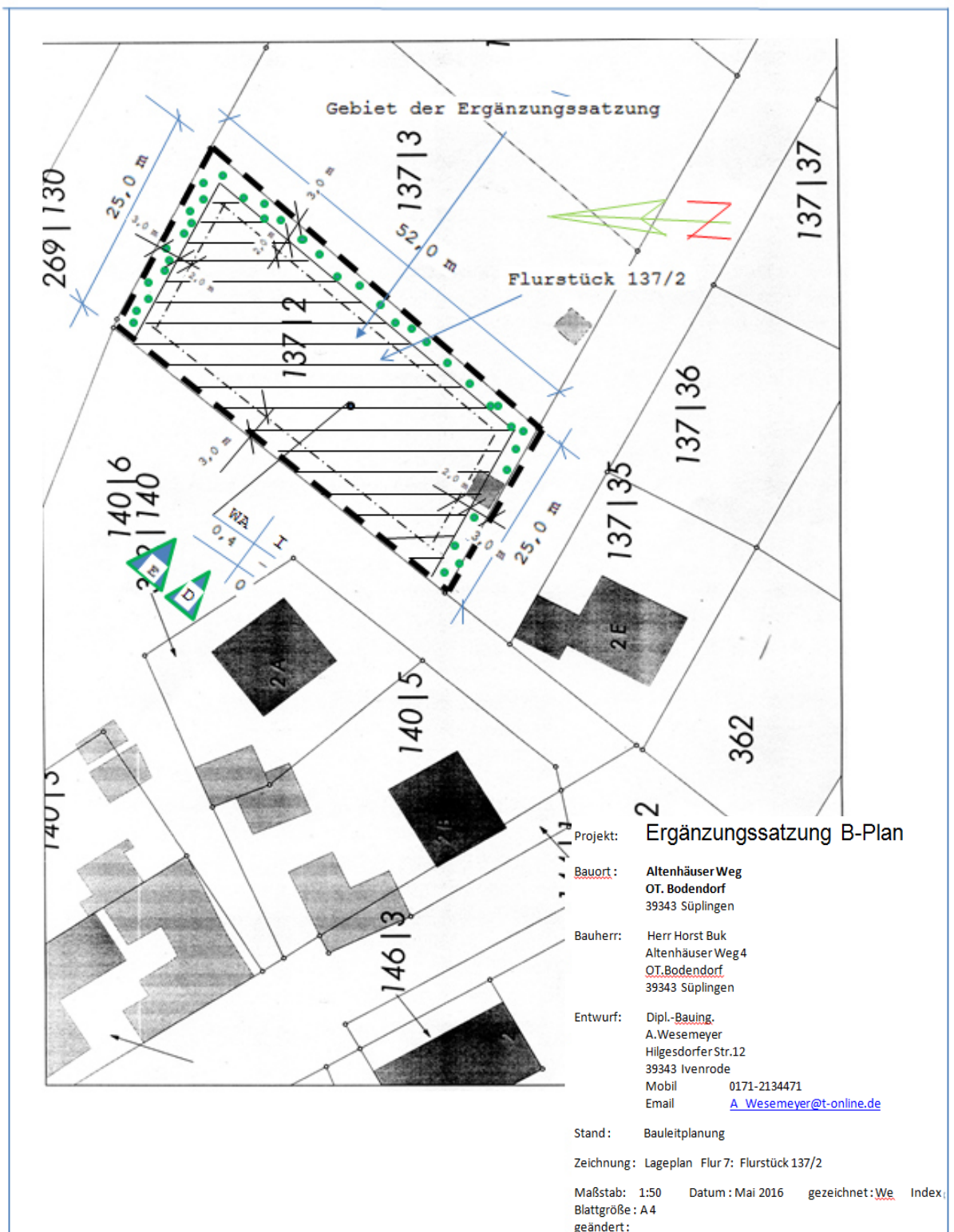
6 Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Altenhäuser Weg II „

Bodendorf , mit Städtebaulichem Vertrag



Quelle: [Orthophoto /6/2014] © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18/1-6001349/2011

7 Planzeichnung



7.1 Planzeichenerklärung

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

WA

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4

GRZ Grundflächenzahl

1

Zahl der Vollgeschosse

- ### 3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0

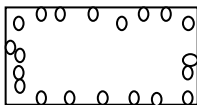
offene Bauweise

Baugrenzen



Einzel – und Doppelhäuser

- 4.) Planungen ,Nutzungsregelungen ,Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

- ## 5.) Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I 1722) und des § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Haldensleben vom _____ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 die folgende Ergänzungssatzung „Altenhäuser Weg 2. BA“, Bodendorf, erlassen.

Haldensleben, den _____

Blenkle Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am _____ (Beschluss-Nr. 166-(VI.)2016 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Ergänzungssatzung „Altenhäuser Weg 2. BA“, Bodendorf, mit Städtebaulichem Vertrag, aufzustellen. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Haldensleben, dem Stadtanzeiger Haldensleben, ortsüblich am _____ bekannt gemacht.

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Dipl.-Bauing. A. Wesemeyer
Hilgesdorfer Str. 12
39343 Ivenrode

3. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am _____ den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslage beschlossen. Der Entwurf der Ergänzungssatzung sowie die Begründung haben in der Zeit _____ 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. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.

4. 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 1:500
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt
Gemarkung: Süplingen
Flur: 7; Flurstück: 137/2
Stand der Planunterlage: 07/2014
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Land Sachsen-Anhalt
am: 26.01.2011 Aktenzeichen: A18/1 6001349/2011

BAULEITPLANUNG

Projekt-Nr.: 05-2016

Projekt: Ergänzungssatzung Altenhäuser Weg II. BA

Seite 21

5. 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.

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung wurde am _____ nach § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Haldensleben als Satzung beschlossen.

7. Ausfertigung

Die Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Haldensleben, den

Blenkle Bürgermeisterin

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Stadtanzeiger Haldensleben für die Stadt Haldensleben bekannt gegeben worden. Die Ergänzungssatzung ist damit rechtsverbindlich.

Haldensleben, den

Blenkle Bürgermeisterin

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Haldensleben, den

Blenkle Bürgermeisterin

10. Mängel der Abwägung

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung sind nach § 214 (3) BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Haldensleben, den

Blenkle Bürgermeisterin