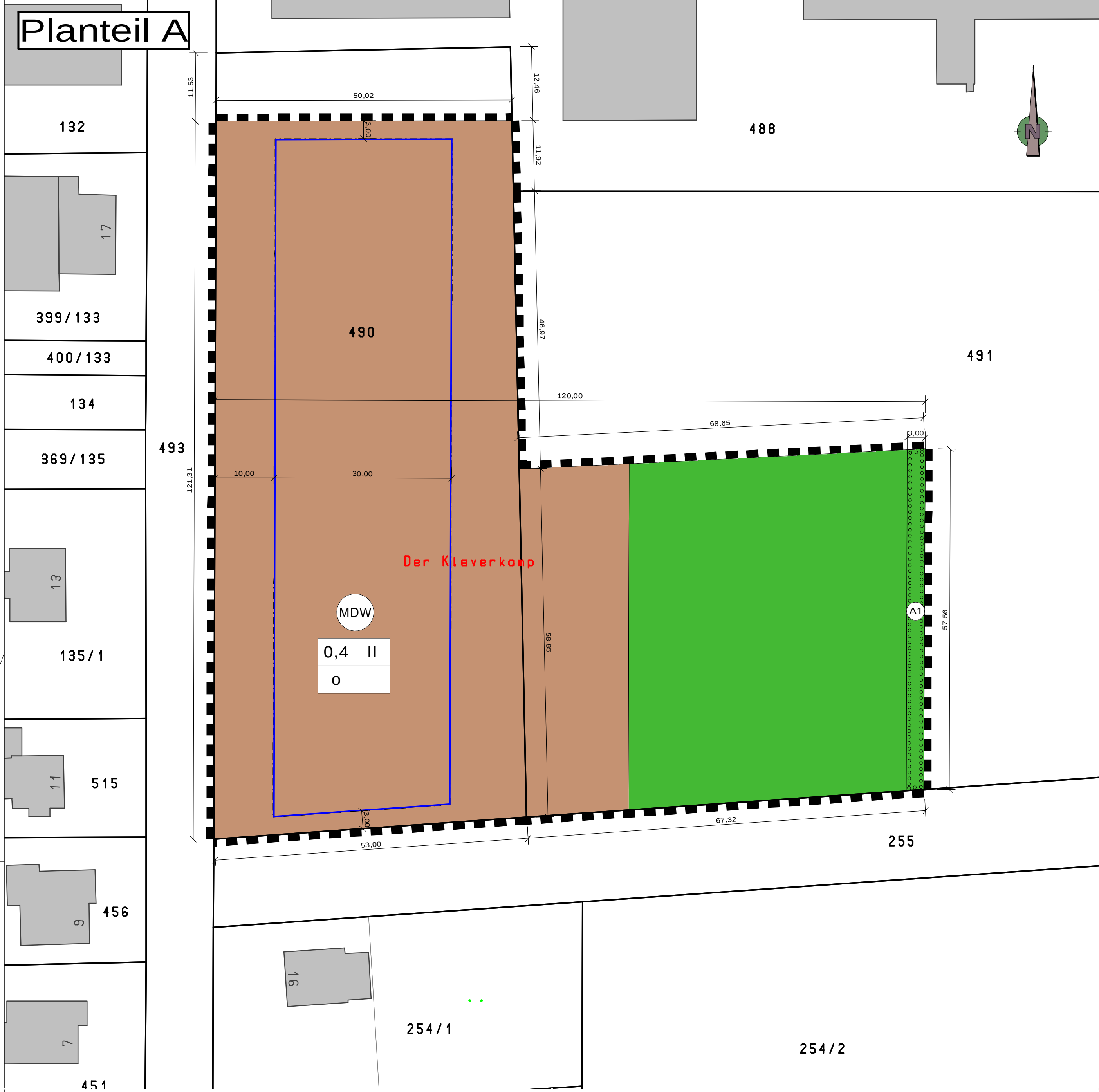




Planteil A - Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV)

I. Planzeichenfestsetzung

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

 MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

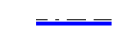
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	II
O	

 0,4 II = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
= Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

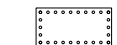
O = offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

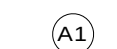
 = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

 private Grünfläche

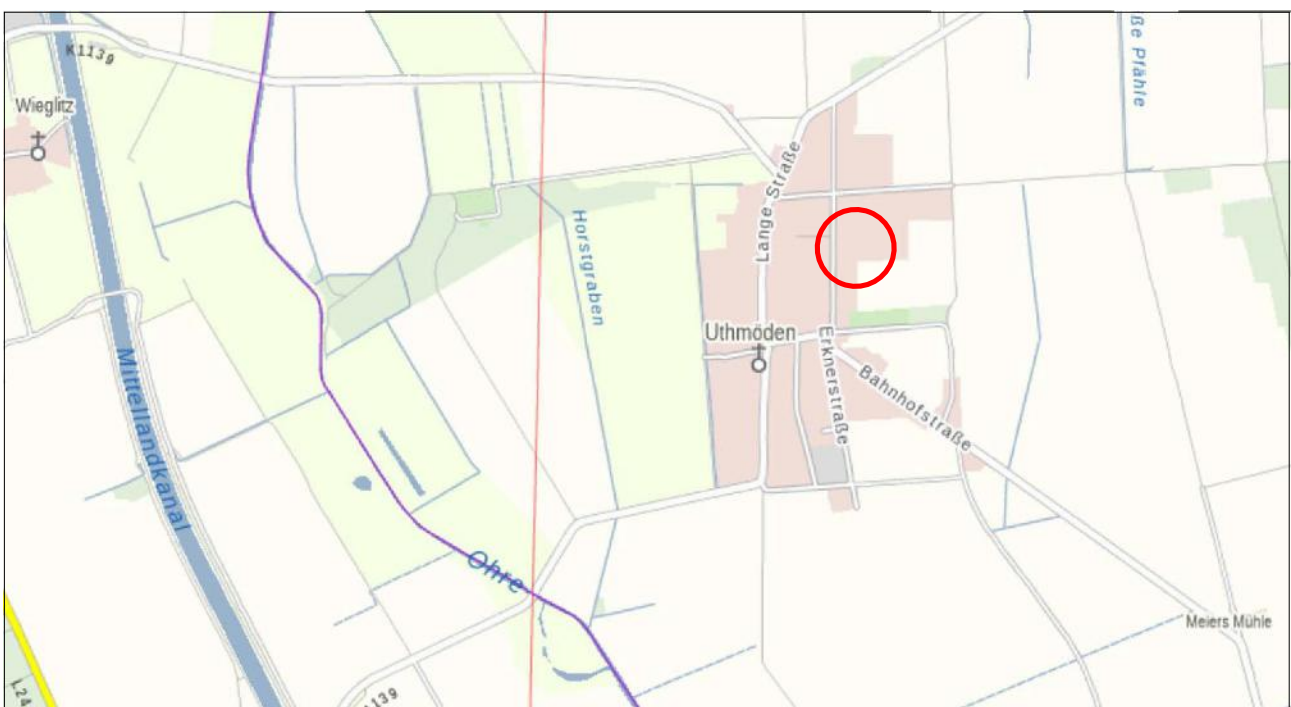
5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 A1 Pflanzgebot 1 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen

6. Sonstige Planzeichen

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



**Stadt Haldensleben
OT Uthmöden**



Entwurf zum Bebauungsplan

"Wohnbebauung Kleegartenstraße"

im Verfahren nach nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Stand: Oktober 2021

Maßstab: 1:500



Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-Str. 1, 39106 Magdeburg
tel. 0391/ 63609136 / fax. 0391/ 6224922
email. a.lange@lange-juerries.de

Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der gültigen Fassung des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2022 und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021 werden in Ergänzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

**§1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO**

- (1) Das Gebiet wird als dörfliches Wohngebiet, gemäß § 5a BauNVO vorgesehen.
- (2) Außerhalb der Baugrenze sind nicht genehmigungsbedürftige Nebenanlagen zulässig.

**§2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl, offene Bauweise sowie Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

**§3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB**

- (1) Die Einleitung von Oberflächenwasser der Grundstücke in die Kanalisation ist unzulässig. Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu speichern, verrieseln, verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- (2) Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit. Der Durchführungszeitraum für sämtliche Bauarbeiten einschließlich Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar festgesetzt. Falls Bauarbeiten innerhalb der Brutzeiten notwendig werden, ist eine Ökologische Baubegleitung mit Freigabe einzelner Baubereiche zu realisieren.
- (3) Im dörflichen Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
- (4) Die festgesetzte 3 m breite Pflanzgebotfläche entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m Hecke sind mindestens 60 Sträucher und ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen.

Hinweise:

- (1) Niederschlagswasser
Generell gilt, dass anfallendes Niederschlagswasser nach § 55 WHG ortsnah, wenn dieses möglich ist, versickert oder verrieselt werden sollte. Dieses gilt nur insoweit, kein Anschluss- und Benutzungszwang für das betreffende Baugebiet gilt. Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sicherfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können. Sinnvoll ist die Planung und Errichtung einer oberflächigen Versickerungsanlage (z.B. Sickermulde). Diese muss ausreichend bemessen sein.
Nach § 69 (1) WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die mögliche Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.
- (2) Boden
Werden bei dem Vorhaben Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise, bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.
- (3) Denkmalschutz
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
- (4) Grünordnung
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
- (5) Geruchsbelastung
Im Bereich der geplanten Wohnbebauung (B-Plan) wird der gemäß GfRL zulässige Immissionswert für Dorfgebiete von 15 % der Jahresstunden größtenteils unterschritten. Für einen schmalen Streifen (ca. 10 m Breite) entlang der nördlichen B-Plan-Grenze werden Geruchshäufigkeiten von bis zu 16 % prognostiziert.

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA)
Gemarkung: Uthmöden
Flur: 4
Juli 2020

Stand der Planungsunterlage:

Vervielfältigungserlaubnis erteilt:
durch: LVerGeo LSA
am: 13.07.2020
Aktenzeichen: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2020/B22-6012977-20

Rechtsgrundlage

Die Satzung wird auf der Grundlage

* des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021
* und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
* auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)
* und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

aufgestellt.

Siegelabdruck Bürgermeister

Satzung der Stadt Haldensleben über den Bebauungsplan "Wohnbebauung Kleegartenstraße"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), wird nach Beschlussfassung durch den der vom auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der zuletzt geänderten Fassung die Satzung über den Bebauungsplan "Wohnbebauung Kleegartenstraße" in der Stadt Haldensleben bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A - Planzeichnung
Maßstab : 1:500
mit zeichnerischer Festsetzung

Siegelabdruck

Teil B - Text
textliche Festsetzung der §§ 1-5

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am 03.12.2020 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Wohnbebauung Kleegartenstraße" im Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.12.2020 im Stadtanzeiger bekannt gemacht.

Siegelabdruck

Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat für den Bebauungsplan "Wohnbebauung Kleegartenstraße" den Entwurf am gebilligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang ist nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB durchzuführen.
Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Siegelabdruck

Bürgermeister

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadt Haldensleben hat den Bebauungsplan "Wohnbebauung Kleegartenstraße" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung beilligt.

Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.

Siegelabdruck

Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Kleegartenstraße" in der Stadt Haldensleben bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde hiermit ausfertigt.

Siegelabdruck

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) und (2) BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Siegelabdruck

Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Satzung 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, mit Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht wurden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a, Abs.1, Satz 1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Siegelabdruck

Bürgermeister