

Verfahren

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Haldensleben vom die Satzung über den Bebauungsplan „Dorfgebiet Bahnhofsweg“ in der Ortschaft Satuelle der Stadt Haldensleben, gemäß § 10 BauGB erlassen.

Haldensleben, den

Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am 05.03.2020 (Beschluss-Nr. 066-(VII.) /2020 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Bahnhofsweg“ in der Ortschaft Satuelle der Stadt Haldensleben, eine verbindliche Bauleitplanung einzuleiten. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Haldensleben, dem Stadtanzeiger Haldensleben, ortsüblich am 12.03.2020 bekannt gegeben.

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr.14a, 39167 Irxleben, Telefon: 039204 911660, Fax: 039204 911650, E- Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, am 25.06.2020 im Stadtanzeiger Haldensleben ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2021 beteiligt.

4. Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am 02.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.12.2021 bis 24.01.2022 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-mail oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.12.2021 im Stadtanzeiger Haldensleben ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2021 beteiligt.

6. 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: Satuelle
Flur: 5, Flurstücke: 176/4, 176/3, 176/2, 176/1, 174/1, 327/174, 461
Stand der Planunterlage : 10/2019
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen: A18/1 6001349/2011

7. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat die vorgetragenen Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. 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.

9. Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Haldensleben, den

Die Bürgermeisterin

10. 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

Die Bürgermeisterin

11. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

12. Mängel der Abwägung

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 Abs. 3 BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

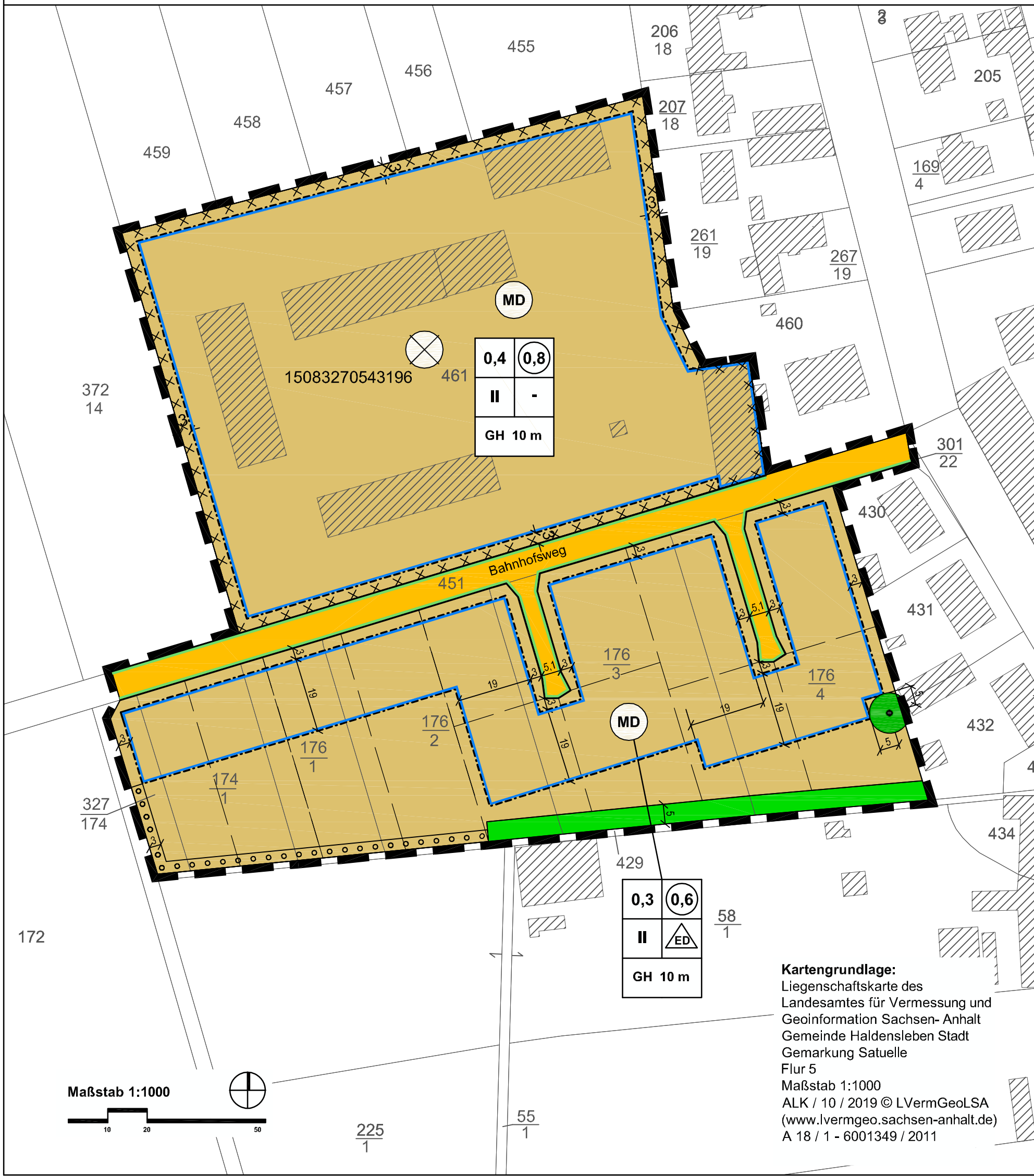
Haldensleben, den

Die Bürgermeisterin

Hinweis:

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) wird im Bauamt der Stadt Haldensleben zur Einsicht bereitgehalten

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

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

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Dorfgebieten Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO für Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe des Hauptdaches der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über dem Bezugspunkt.
- Im Plangebiet sind in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.

2. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Bahnhofsweges einschließlich der Stichstraßen und der straßenseitigen Baugrenze von Bebauung (auch Garagen und Nebenanlagen) mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten freizuhalten ist. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinschüttungen sind hierbei unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes- Immissions-schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass auf den an den Bahnhofsweg südlich angrenzenden Baugrundstücken folgende Einschränkungen für Wohnungen in den Dorfgebieten gelten:
Schlafräume (dazu gehören auch Kinderzimmer) auf der Nordseite der Gebäude sind entweder zur von der Lärmquelle im Norden des Gebietes abgewandten Gebäude-seite zu orientieren oder mit schallgedämmten Fenstern und schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen. An ihre Außenbauteile sind erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) Abs. 5 zu stellen.

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

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen als extensive Grünlandfläche anzulegen und zu unterhalten ist. Die

Fläche ist durchgängig entlang des Grabens für die Grabenunterhaltung zugänglich zu halten. Einzäunungen sind unzulässig.

- 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.

6. Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen und Zuordnung der Maßnahmen zu den Eingriffen in den Naturhaushalt im Plangebiet

- Gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB wird festgesetzt, dass dem Eingriff durch die zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet folgende externe Kompensationsmaßnahme auf Flächen der Stadt Haldensleben zugeordnet wird:
Auf dem Grundstück Gemarkung Wedringen, Flur 4, Flurstück 85/4 ist auf einer Teilfläche von 343 m² der bestehende intensiv genutzte Acker (Biotoptyp AI) zu einer mesophilen Grünlandfläche zu entwickeln.
- Gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB wird festgesetzt, dass dem Eingriff durch die südlich des Bahnhofsweges gelegenen Teile des Dorfgebietes, die bisher nicht als Baugebiete genutzt wurden, folgende externe Kompensationsmaßnahmen auf Flächen der Stadt Haldensleben zugeordnet werden:
Maßnahme 1: Auf dem Grundstück Gemarkung Wedringen, Flur 4, Flurstück 85/4 wurde auf einer Teilfläche von 921 m² der bestehende intensiv genutzte Acker (Biotoptyp AI) zu einer mesophilen Grünlandfläche entwickelt.
Maßnahme 2: Auf den Grundstücksstellen Gemarkung Satuelle, Flur 9, Flurstück 4/1, Forstabteilung 4283a3 wurde der vorhandene naturferne Kiefernwald - Reinbestand Nadelholz (Biotoptyp XY) auf einer Fläche von 3.000 m² zu einem Subatlantischen oder mitteleuropäischen Stieleichenwald (Biotopcode WCA) entwickelt.
Maßnahme 3: Auf den Grundstücksstellen Gemarkung Haldensleben, Flur 18 Flurstück 10 Forstabteilungen 4417c wurde der vorhandene naturferne Kiefernwald - Reinbestand Nadelholz (Biotoptyp XY) auf einer Fläche von 2.205 m² zu einem Hainlinsen- Buchenwald (Biotopcode WLA) entwickelt.
Die vorstehenden Maßnahmen 1 - 3 werden anteilig jedem Wohngebietsgrundstück zugeordnet. Je Quadratmeter Grundstücksfläche des Wohngebietsgrundstücks sind 0,081 m² von Maßnahme 1, 0,2633 m² von Maßnahme 2 und 0,1935 m² von Maßnahme 3 umzusetzen.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 9 m** maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnitts gemessen an der Straßenbegrenzungslinie

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

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- keine Bauweise festgesetzt

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**

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

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen für die Gewässerunterhaltung**

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

- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- zu erhaltender Baum**
- sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind**

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

II. Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, für die ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht (Numerierung gemäß Altlastenkataster)**

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- geplante Grundstücksgrenzen**

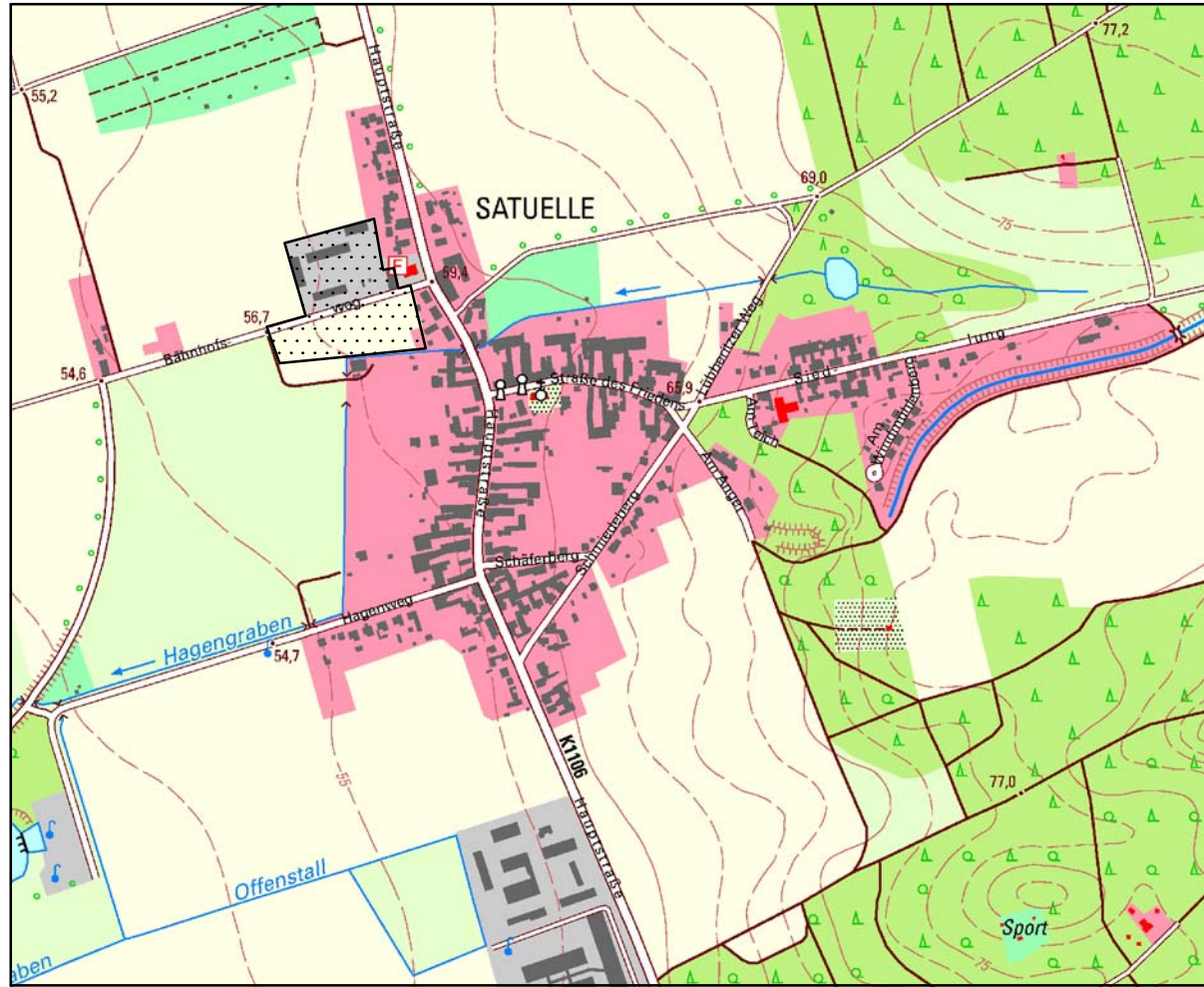
HALDENSLEBEN
Wer kommt, bleibt.

Bebauungsplan "Dorfgebiet Bahnhofsweg" in der Ortschaft Satuelle, Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 066-(VII.)/2020

Satzung Stand Januar 2022

Maßstab:1:1000



Übersichtsplan