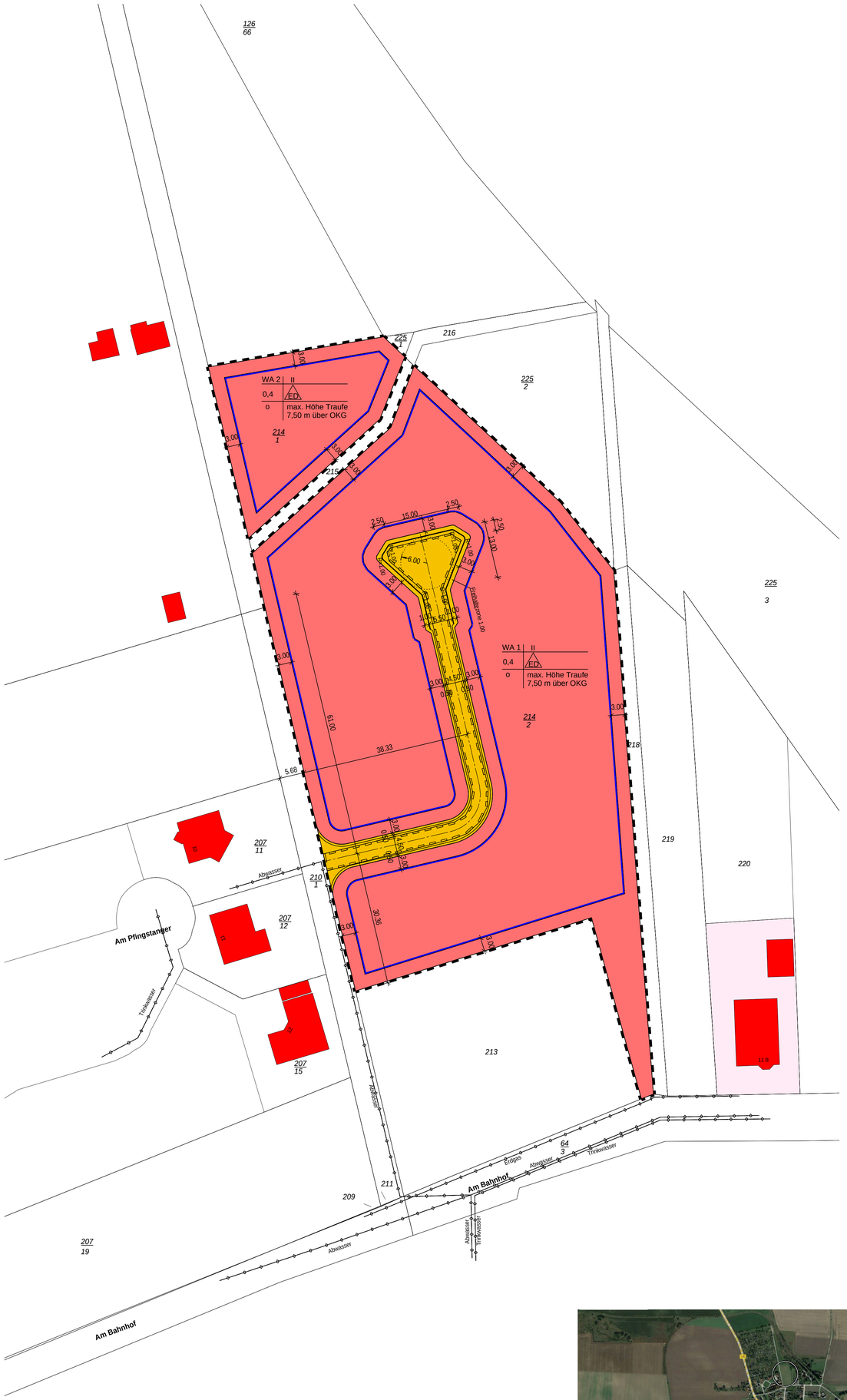
Planteil - Teil A



Erlaubnis zur Verbreitung von Vervielfältigungen und der öffentlichen Wiedergabe der Geobasisdaten (ALKIS-Daten) mit dem AZ. B82-7009987-2022-7 vom 25.08.2022 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

M: 1:500

Planzeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung - PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 Bau NVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1 GRZ Grundflächenzahl 0,4
2.2 Zahl der Vollgeschosse II
2.3 max. Höhe Traufe über OKG 7,50 m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

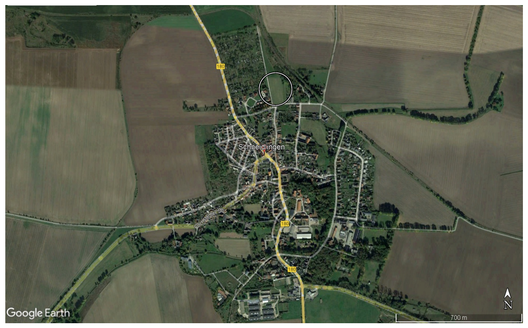
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Straßenachse Anliegerstraße

214/1 — Flurstück mit Flurnummer

Gebäude mit Hausnummer

3,00 — Bemaßung



Übersichtsplan, o.M., Quelle: google earth, Auszug vom 08.02.2023

Textteil - Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§1 bis 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches sind i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO und nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Ziffer 1 und 2 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgelegt.
2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.
2.3 Zahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
2.4 Die Höhe der Wohngebäude wird auf 7,50 m als Höchstmaß der Traufkante festgeschrieben.
Die Höhe bezieht sich auf die gemäß dem amtlichen Lage- und Höhenplan umgebende, vorhandene, natürliche, gemittelte Geländehöhe, ermittelt als Mittelwert der vorhandenen Geländehöhen an Ecken des Gebäudes bzw. an vier diametral gelegenen Punkten eines runden Gebäudes.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen gekennzeichnet.
3.4 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen. Das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen, die sonst nach BauO LSA zulässig sind bzw. zugelassen werden können.

4. Verkehrserschließung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine 4,50 m breite Anliegerstraße als Sackgasse mit einem Wendehammer für Personenkraftwagen und Servicefahrzeuge und 3-achsige Müllfahrzeuge, mit Anschluss an den westlichen Weg und die öffentliche Erschließungsstraße „Am Bahnhof". Die Anliegerstraße wird ebenfalls als öffentliche Straße gewidmet.
4.2 Die Breite der Zufahrt zu jeweiligem Grundstück soll mindestens 3,75 m betragen.
4.3 Die Zufahrten wie auch die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise von höchstens 0,7 (mittlerer Abflussbeiwert) zu befestigen, d. h. der Pflasterfugenanteil muss mindestens 15 % betragen.

5. Versorgungsanlagen und Leitungen
5.1 Die Anschlussmöglichkeiten der technischen Medien (Abwasser-Mischwasserkanal DN 250) befinden sich im Flurstück 210/1 (untergeordneter Weg im Westen) und in der Straße „Am Bahnhof". Innerhalb des Geltungsbereiches sollen sie im Bereich des Wohnweges liegen. Die Versorgung der einzelnen Wohngebäude erfolgt von den im Bereich des Wohnweges verlegten Medien.
5.2 Das Niederschlagswasser ist auf jeweiligem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Je Baugrundstück ist ein Sickerschacht Typ B nach DWA 138 zu errichten.
5.3 Die Sohle der Baugrube der Zisterne muss in die versickerungsfähigen Schichten lt. Bodengutachten reichen.
5.4 Mit den Sickerschächten ist ein Mindestabstand von 3 m zu allen Grundstücksgrenzen sowie eigenen und fremden Gebäuden einzuhalten.
5.5 Gemäß § 77i Nr. 7 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass passive Netzinfrastrukturen (Glasfaserkabel) mit verlegt werden.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB.
Die Anliegerstraße einschließlich des Wendehammers ist als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger festgesetzt.

7. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.1 Auf der nicht überbauten Fläche des jeweiligen Grundstücks sind je angefangene 100 m² überbauter Fläche ein standortheimischer, mittelkroniger Baum (StU mind. 12/14) oder ein hochstämmiger Obstbaum (StU mind. 10/12) sowie drei freiwachsende, standortheimische Sträucher zu pflanzen.
Standortgerechte Laubbäume und –sträucher sind den nachfolgend aufgeführten Artenlisten zu entnehmen.

Artenlisten

Bäume	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus pyraster	Wild-Birne
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten
Regionaltypische, hochstämmige Obstarten und -sorten	

Sträucher	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7.2 Die Pflanzung der Gehölze ist in der 2. Pflanzperiode nach dem Beginn der Baumaßnahme durch den jeweiligen Vorhabenträger an geeigneter bzw. beschriebener Stelle auf dem Grundstück durchzuführen.

8. Festsetzungen gemäß Landesstraßengesetz LSA (StrG LSA)
8.1 Gemäß § 6 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993, zuletzt geändert am 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA S. 522, 523), und durch Vorliegen der Voraussetzungen einer Widmung gemäß § 6 Abs. 3 StrG LSA wird folgende Verfügung getroffen:
Die im Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Osterwiesen" festgesetzte Straßenverkehrsfläche (nach 6.1 PlanZVO) Anliegerstraße wird als öffentliche Straße gewidmet.
8.2 Die Verfügung erfolgt mit der Maßgabe, dass diese Widmung für die Anliegerstraße mit dem Zeitpunkt der Verkehrsfreigabe wirksam wird.
8.3 Die gewidmete Straße ist gemäß § 3 Abs. 1 StrG LSA der Straßengruppe „Gemeindestraßen" zuzuordnen.
8.4 Beschränkungen auf Benutzungsarten, Benutzerkreise oder Benutzerzwecke gemäß § 6 Abs. 2 StrG LSA werden nicht verfügt.
8.5 Gemäß § 4 StrG LSA ist die gewidmete Straße in das Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Hecklingen einzutragen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 geändert wurde
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA, S. 660)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- **Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA**), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Hauptsatzung** der Stadt Hecklingen in der aktuellen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Hecklingen hat in seiner Sitzung am 10.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbaugebiet Osterwiesen" in der Gemarkung Schneidlingen gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für den Salzlandkreis, Jahrgang 16, Nummer 52 vom 23.11.2022 bekannt gemacht worden.
Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren i.V.m. § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren. Gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 ist eine Umweltprüfung sowie eine Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. In einem beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 3 Abs. 2 Satz 2), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) abgesehen werden.

Stadt Hecklingen, den

Siegel Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung in der Fassung Februar 2023 in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Hecklingen vom . .2023 bis . .2023 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben
Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt für den Salzlandkreis, Jahrgang 17, Nummer vom . .2023 bekannt gemacht.

Stadt Hecklingen, den

Siegel Bürgermeister

3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom . .2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung Fassung Februar 2023 aufgefordert worden.

Stadt Hecklingen, den

Siegel Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Hecklingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am . .2023 den Entwurf des Bebauungsplans „Wohnbaugebiet Osterwiesen" Fassung ……..2023 beschlossen, die Begründung gebilligt und den Entwurf Fassung 2023 für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Stadt Hecklingen, den

Siegel Bürgermeister

5. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom . .2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung Fassung 2023 aufgefordert worden.

Stadt Hecklingen, den

Siegel Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbaugebiet Osterwiesen", Fassung ……. 2023 bestehend aus Planzeichnung und Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .2023 bis einschließlich .2023 während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Hecklingen 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, im Amtsblatt für den Salzlandkreis, Jahrgang .., Nummer vom . . 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Hecklingen, den

Siegel Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Hecklingen hat in seiner Sitzung am .2023 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Hecklingen, den

Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Hecklingen hat in seiner Sitzung am . .2023 den Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Osterwiesen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Hecklingen, den

Siegel Bürgermeister

9. Die Satzung zum Bebauungsplanes „Wohnbaugebiet Osterwiesen" der Stadt Hecklingen OT Schneidlingen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Hecklingen, den

Siegel Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplans „Wohnbaugebiet Osterwiesen" der Stadt Hecklingen, OT Schneidlingen und die Begründung 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, sind im Amtsblatt für den Salzlandkreis, Jahrgang .., Nummer vom . 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
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) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Hecklingen, den

Siegel Bürgermeister

Präambel
Satzung der Stadt Hecklingen über den Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Osterwiesen" im OT Schneidlingen gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 geändert, wird durch Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Hecklingen und nach öffentlicher Bekanntmachung folgende Satzung über das Gebiet „Wohnbaugebiet Osterwiesen" OT Schneidlingen bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Teil A Planzeichnung Maßstab 1:500
Planzeichenerklärung

Teil B Textliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen

Bebauungsplan "Wohnbaugebiet Osterwiesen"

Stadt Hecklingen
OT Schneidlingen

Fassung: Vorentwurf
Stand: Februar 2023

M: 1:500

0 2,5 5 25 50 m

Landschaftsarchitektur
Stadt *und Dorfplanung
Aschersleben
Dipl.-Ing. N.Khurana
Landschaftsarchitektin

ASD

Lindenstrasse 22
Aschersleben
06449
Telefon: (0 34 73) 91 21 17
Telefax: (0 34 73) 91 21 18