

SATZUNG

der Stadt Wanzleben-Börde
über den Bebauungsplan Wohngebiet
"Rudolf-Breitscheid-Ring"
im OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches, in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Wanzleben-Börde vom gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "Rudolf-Breitscheid-Ring", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Wanzleben-Börde,

.....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuellen Fassung.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung PlanZV

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat gem. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am **12.12.2019** den Beschluss zu der Aufstellung des B-Planes Wohngebiet "Rudolf-Breitscheid-Ring" der Stadt Wanzleben-Börde gefasst.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht, am **01.01.2020** im Amtsblatt der Stadt Wanzleben-Börde.

2. Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am **12.12.2019** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Des Weiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach §13b BauGB angewandt wird.

3. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geprüft.

Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 BauGB mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Wanzleben-Börde,

.....
Bürgermeister

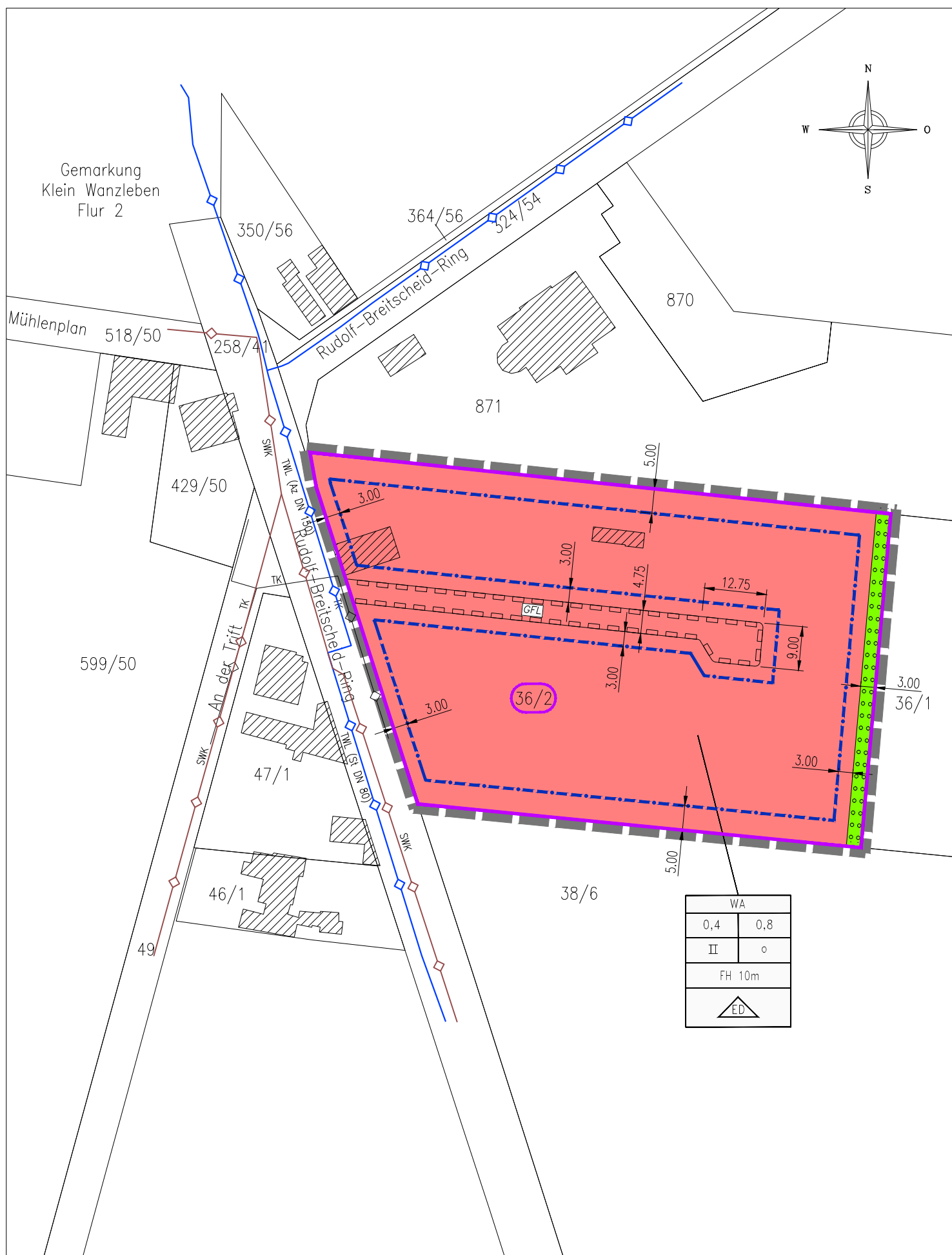


BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet "Rudolf-Breitscheid-Ring"
der Stadt Wanzleben-Börde / OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



WA
0,4 0,8
II
FH 10m
ED

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 Geschößflächenzahl (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

FH 10m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	
zulässige Bebauung	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze



offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)

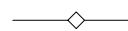


nur Einzel- und Doppelhäuser

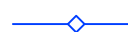
4. Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen

(§9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

Hinweis: Die Leitungen sind aus den analogen Plänen von Telekom und IAV Börde übertragen worden.



Telekomleitung



Trinkwassererleitung



Schmutzwasserkanal

5. Grünflächen

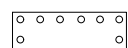
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)

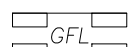


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des B-Planes (§9 Abs.7 BauGB)



Mit Geh-(G) und Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

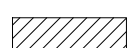
G – für die Anlieger

F – für Anlieger, Müll- und Rettungsfahrzeuge

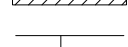
Ver- u. Versorgungsunternehmen

L – für die zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen

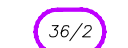
8. Informeller Charakter



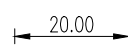
vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenzen



von der Planung betroffenes Flurstück



Bemaßung

Hinweise zum Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Denkmal. Gemäß § 14 Abs. 2 DenkSchG LSA bedarf es bei Erdarbeiten auf archäologischen Denkmalen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Kartengrundlage:

Auszug aus Liegenschaftskarte
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
(NAS-Daten aus dem ALKIS vom 25.09.2019, B22-6021563-19)

Stand der Unterlagen: Juni 2019
Gemeinde: Wanzleben-Börde, Stadt Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Klein Wanzleben-Flur: 2 Flurstück: 36/2

Herausgeber:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Vervielfältigung erteilt durch:

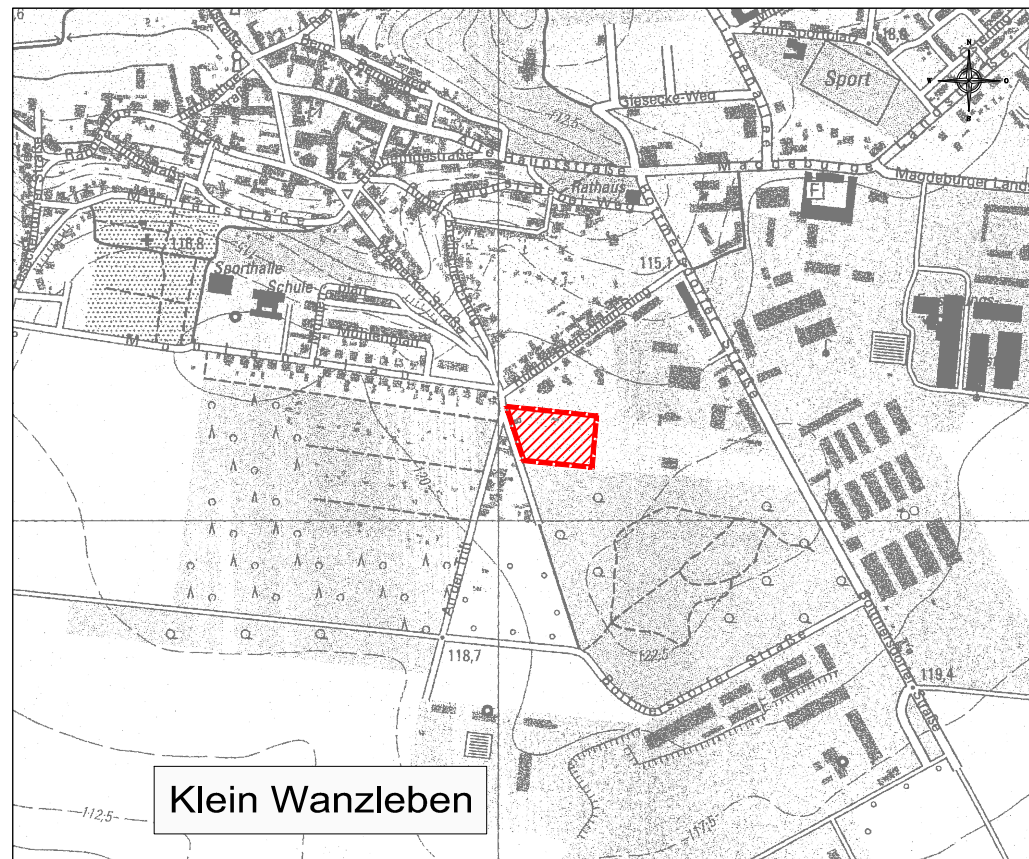
Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber

Genehmigungsnummer:

Aktenzeichen: A18/1-6022672/2011

Auszug aus Topographischer Karte Übersichtsplan

M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischer Karte M 1:10.000

Genehmigungsnummer:

[TK10/08/2013] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6022672/2011

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

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

- 1.1. Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO).
- 1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Plangebiet angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der Straße "Rudolf-Breitscheid-Weg" festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

2. Oberflächenwasser – §9 Abs.4 BauGB in Verbindung §55 WHG

Das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern, zu verwerten bzw. zurückzuhalten.

3. Grünordnung

3.1.1. Private Grundstücksflächen

Bepflanzung – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich B-Plan ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.1.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche ist in einer Gesamtbreite von 3,00m die Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen nachfolgender Pflanzqualität vorzunehmen. Vorhandene Gehölze werden integriert. Die Strauchhecke ist mit einem Reihenversatz von 0,5m auszuführen.

3.2. Pflanzbestimmungen – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 4.1. sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.

Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

- * hochstämmige mittelkrönige Laubbaumarten mit mind. 14–16cm Stammumfang
- * hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

3.3. Vorschlag Gehölzverwendungen

a) einheimische Laubbaumarten b) Obstbäume

–Feldahorn

–Hainbuche

–Vogelkirsche

–Eberesche

alte Obstsorten

* Apfel

–Kaiser Wilhelm

–Rote Sternrenette

–Jacob Label

–Boskoop

* Birne

–Köstliche von Charneux

–Gellerts Butterbirne

–Gute Graue

b) einheimische Straucharten

–Haselnuss

–Roter Hartriegel

–Hundsrose

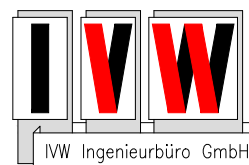
–Eingriffeliger Weißdorn

3.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzfällungen und Gebäudeabbrucharbeiten nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis:

Die Anwohner der Hinterliegergrundstücke müssen ihre Mülltonnen am Fahrbandrand des Rudolf-Breitscheid-Rings zur Müllabfuhr bereitstellen.



Telefax 0391-4060400
Telefon 0391-4060300
eMail office@iwv-gmbh.eu

Vorhaben

**Bebauungsplan
Wohngebiet
"Rudolf-Breitscheid-Ring"
der Stadt Wanzleben-Börde / OT Zuckerdorf Klein Wanzleben**

Reg.Nr.: 2219013

Darstellung

Satzung

bearbeitet

gezeichnet

geprüft

Maßstab

Blatt Nr.

1:1000

Fr. Müller

Fr. Re. Müller

Fr. R.Müller

Blatt Nr.

VERFAHREN

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom **09.01.2020** bis einschließlich **11.02.2020** gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Stadt Wanzleben-Börde ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am **01.01.2020** im Amtsblatt der Stadt Wanzleben-Börde bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

Stadt Wanzleben-Börde,

.....
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom **16.12.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

Sie wurden gleichzeitig über die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB benachrichtigt.

Stadt Wanzleben-Börde,

.....
Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom wird ausfertigt.

Stadt Wanzleben-Börde,

.....
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Wohngebiet "Rudolf-Breitscheid-Ring" 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 der Stadt Wanzleben-Börde am bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in Kraft getretene Bebauungsplan ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Wanzleben-Börde,

.....
Bürgermeister

5. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Stadt Wanzleben-Börde,

.....
Bürgermeister