

Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der gültigen Fassung des BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728) und der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung 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 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

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

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

§3 Flächen für Aufschüttungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

(1) Im Bebauungsplan werden Aufschüttungen für die Erstellung von barrierefreien Gebäuden festgesetzt. Diese Aufschüttungen sollen eine Geländeerhöhung von:

- AS1: 102,00 m
- AS2: 104,00 m
- AS3: 102,50 m

haben.

§4 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, verrieselt, verdunstet oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § Abs. 1a BauGB)

(2) Durchföhrung der Bauarbeiten außerhalb der Bruttozeit
Der Durchföhrungszeitraum für sämtliche Bauarbeiten einschließlich Füll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar festgesetzt. Falls Bauarbeiten innerhalb der Bruttozeiten notwendig werden, ist eine Ökologische Baubegleitung mit Freigabe einzelner Baubereiche zu realisieren.

(3) Festlegungen zum Artenschutz
- Schaffung von künstlichen Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter und Höhlenbrüter an Häusern bzw. auf den Grundstücken; pro Grundstück mindestens ein Nistkasten.
- Gehölzmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes auf ein Minimum zu beschränken. Dabei sollte vor allem auch einigedie im Süden stehenden Pappeln erhalten bleiben, soweit die Bruchsicherheit gewährleistet ist).
- Auf den neu entstehenden Wohngrundstücken sollen Gehölzplantagen vorgenommen werden. Hecken entlang der Grundstücksgrenzen, Obstbäume und Gebüschbereiche sind einzuplanen.
- Gehölzmaßnahmen sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen (§ 39 (5) BNatSchG) im Zeitraum 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres zu unterlassen.

Hinweise:

(1) Generell gilt, dass anfallendes Niederschlagswasser nach § 55 WHG ordnungsgemäß, 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 breitenflächigen Verengung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehenden Flächen ausreichen und sichergestellt ist, dass von betroffenen Flächen abfließendes 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 Höflflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die mögliche Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

(2) 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) Für Aufschüttungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

(4) Die betreffenden Flächen werden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der z.Z. vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen sollte mit dem Auffinden von Bombenbrennstoffen gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdengreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

(5) Aus Sicht der Archäologie bestehen gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken. Auf die Berücksichtigung der Bestimmungen des Denkmalschutz LSA wird aber allgemein verwiesen, da jederzeit archäologische Rasteln aufgefunden werden können. Sollte es zu Funden kommen, ist unverzüglich die zuständige Behörde hierüber in Kenntnis zu setzen und alle Arbeiten einzustellen.

Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanV)

I. Planzeichenerklärung

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

o Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4	1
o	

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
1 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 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. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsfläche
□ privat

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— oberirdisch (Fernwärme)

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

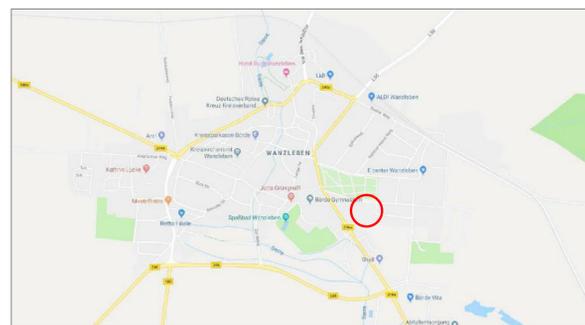
AS1 AS2 AS3
AS1: Aufschüttung 1 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

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

8. Sonstige Planzeichen

o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
o Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger und deren Rechtsnachfolger
o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
o Gemeinschaftsstellplätze



Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat in seiner Sitzung am gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße" im Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

..... Siegelabdruck Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Stadt Wanzleben-Börde hat den Bebauungsplan "Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung beibehält.

..... 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

Auslegung und Entwurf

Die Stadt Wanzleben-Börde hat in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

..... Siegelabdruck Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße" in der Stradt Wanzleben-Börde bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde hiermit ausgefertigt.

..... Siegelabdruck Bürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) Gemarkung: Wanzleben
Flur: 9
Stand der Planungsunterlage: Juni 2019
Vervielfältigungserlaubnis erteilt:
durch: LVermGeo LSA
am: 11.06.2019
Aktenzeichen: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019/B22-6014020-19

..... Siegelabdruck Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

..... Siegelabdruck Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weißt die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

..... Siegelabdruck Bürgermeister

Rechtsgrundlage

Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage

* des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728)
* und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
* 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
* und der Planzeicherverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der zuletzt geänderten Fassung vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

..... Siegelabdruck Bürgermeister

Beteiligung Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44, 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

..... Siegelabdruck Bürgermeister

Satzung der Stadt Wanzleben-Börde über den Bebauungsplan "Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728) 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 vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372) die Satzung über den Bebauungsplan "Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße" in der Stadt Wanzleben bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

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

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

..... Siegelabdruck Bürgermeister

Stadt Wanzleben - Börde
Landkreis Börde

Satzung zum Bebauungsplan
"Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße"
im Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB

Stand: Juni 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