

SATZUNG

der Stadt Wanzleben-Börde
über den Bebauungsplan
Wohngebiet "Am Festplatz"
im OT Stadt 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 "Am Festplatz", 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

VERFAHRENSVERMERKE

I. Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat gem. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am den Beschluss zu der Aufstellung des B-Plans Wohngebiet "Am Festplatz" in der Stadt Wanzleben-Börde gefasst.

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

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und 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 Bebauungsplans 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

II. Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Baumt 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 im Amtsblatt der Stadt Wanzleben-Börde bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auslegenden 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 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung aufgefordert.

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

Stadt Wanzleben-Börde,
Bürgermeister

3. Ausfertigung

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

Stadt Wanzleben-Börde,
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Wohngebiet "Am Festplatz" in der Stadt Wanzleben 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



BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet "Am Festplatz"

Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Wanzleben

Auszug aus Topographischer Karte Übersichtsplan M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischer Karte M 1:10.000
Genehmigungsnummer:
[TK10/10/2018] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6022672/2011

PRÄAMBEL

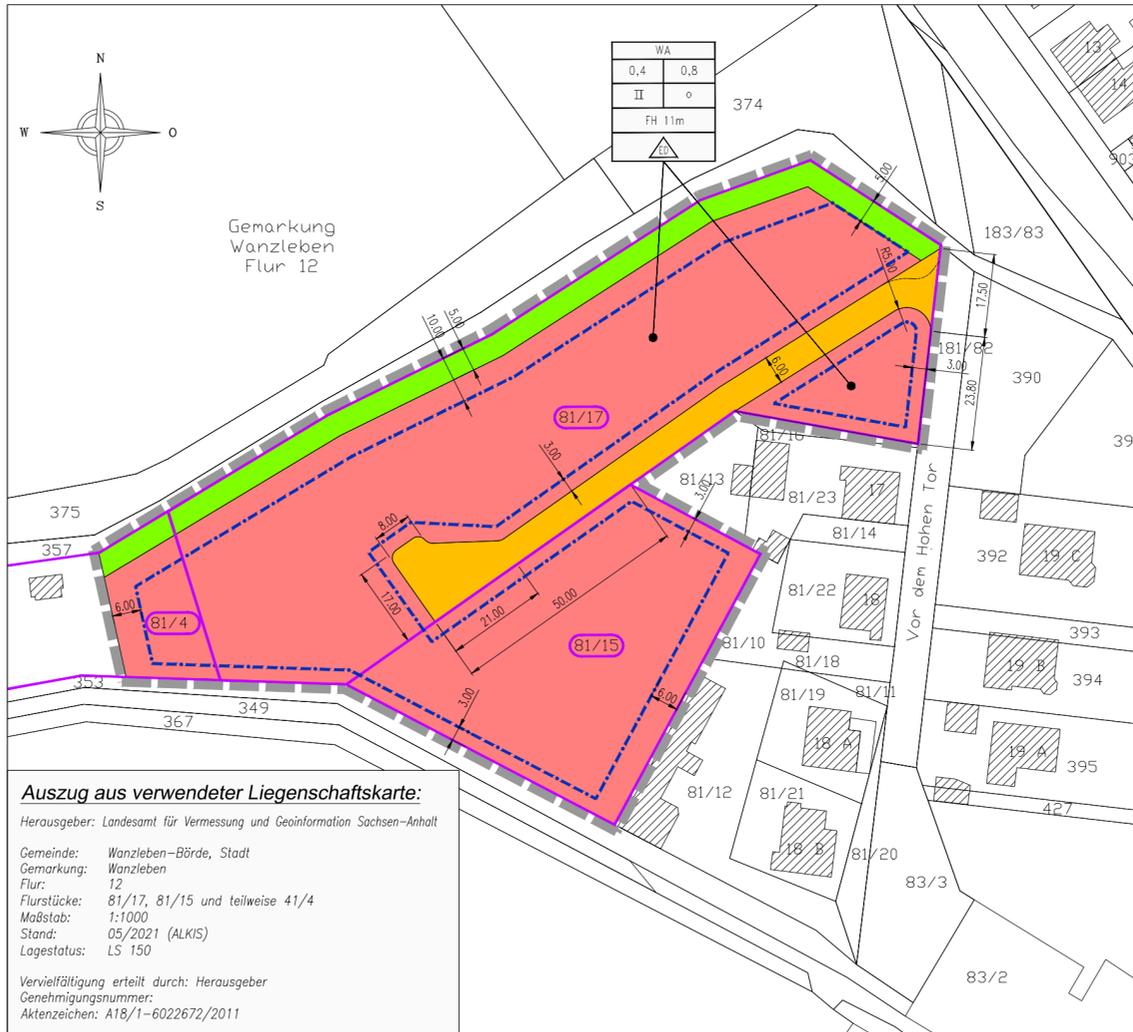
Rechtsgrundlagen

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

PLANZEICHNUNG TEIL A



Auszug aus verwendeter Liegenschaftskarte:

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Wanzleben-Börde, Stadt
Gemarkung: Wanzleben
Flur: 12
Flurstücke: 81/17, 81/15 und teilweise 41/4
Maßstab: 1:1000
Stand: 05/2021 (ALKIS)
Lagestatus: LS 150

Vervielfältigung erteilt durch: Herausgeber
Genehmigungsnummer:
Aktenzeichen: A18/1-6022672/2011

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

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

WA 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 11m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	
Hausform	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)
△ Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsraumbreite)

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

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

7. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen

81/17 von der Planung betroffene Flurstücke

Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

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

1.1. Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO).

1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

2. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden – §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
Je Einzel- oder Doppelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig..

3. Grünordnung

3.1. Bepflanzung – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich des B-Plans 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.

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

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 3.2. 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:

Bäume: * hochstämmige mittelkrönige Laubbäume mit mind. 14–16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

3.3. Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste

a) einheimische Laubbäumearten	Obstbäume/alte Obstsorten
-Feldahorn	* Apfel
-Hainbuche	* Kaiser Wilhelm
-Vogelkirsche	-Rote Sternrenette
-Eberesche	-Jacob Lebel
	-Boskoop

b) einheimische Straucharten

-Haselnuss	-Hundsrose	-Schwarzer Holunder
-Roter Hartriegel	-Eingriffeliger Weißdorn	-Gemeiner Schneeball

3.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

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

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg
Telefax 0391-4060400
Telefon 0391-4060300
eMail office@ivw-gmbh.eu

Vorhaben		gemessen	
Bebauungsplan Wohngebiet "Am Festplatz" Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Wanzleben		kartiert	
		gezeichnet	
		geprüft	
Reg.Nr.: 120-21-082			
Darstellung		bearbeitet	
Entwurf		August 2021 Fr. Müller	
		gezeichnet August 2021 Fr. Re.Müller	
		geprüft August 2021 Fr. R.Müller	
		Maßstab 1:1000 Blatt Nr.	
V:\120-21-082\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP12021082Wanzleben_WA_Entwurf.dwg		V:\120-21-082\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP12021082Wanzleben_WA_Entwurf.pdf	