1. Änderung des Bebauungsplanes "Zichorie-Darre" der Stadt Wanzleben-Börde, OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

SATZUNG

der Stadt Wanzleben–Börde
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zichorie–Darre"
OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom ..... entsprechend §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zichorie–Darre", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:500
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

I. Beschlüsse

1. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, 1. Entwurf
Der Stadtrat Wanzleben–Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am **25.08.2016** den 1. Entwurf der 1. Änderung des B–Planes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

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

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, 2. Entwurf
Der Stadtrat Wanzleben–Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am **07.07.2022** den 2. Entwurf der 1. Änderung des B–Planes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

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 sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf der 1. Änderung des B–Planes 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 .....
die 1. Änderung des B–Planes, 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 zum 1. Entwurf
Der 1. Entwurf der 1. Änderung des B–Planes mit Begründung hat in der Zeit vom **22.12.2016** bis einschließlich **06.02.2017** gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Stadt Wanzleben–Börde ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum 1. Entwurf der 1. Änderung des B–Planes vorgebracht werden können, am **15.12.2016** im Amtsblatt der Stadt Wanzleben–Börde bekannt gemacht worden.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung
Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem§B §1.3 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom **07.12.2016** zur Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Entwurf der 1. Änderung des B–Planes mit Begründung aufgefordert.

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

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf
Der 2. Entwurf der 1. Änderung des B–Planes mit Begründung hat in der Zeit vom **04.08.2022** bis einschließlich **06.09.2022** gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Stadt Wanzleben–Börde ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum 2. Entwurf der 1. Änderung des B–Planes vorgebracht werden können, am **27.07.2022** 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

4. Behördenbeteiligung
Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem§B §1.3 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom **14.07.2022** zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf der 1. Änderung des B–Planes mit Begründung aufgefordert.

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

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

5. Ausfertigung
Die Satzung der 1. Änderung des B–Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom ..... wird ausgefertigt.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

6. Bekanntmachung der Satzung
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des B–Planes "Zichorie–Darre" der Stadt Wanzleben–Börde, OT Zuckerdorf Klein 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 die in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 Entschädigungsansprüche (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am .....in Kraft getreten.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

7. 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

PLANZEICHNUNG TEIL A
B-Plan "Zichorie-Darre" in der seit 04.Oktober 2002 rechtskräftigen Fassung

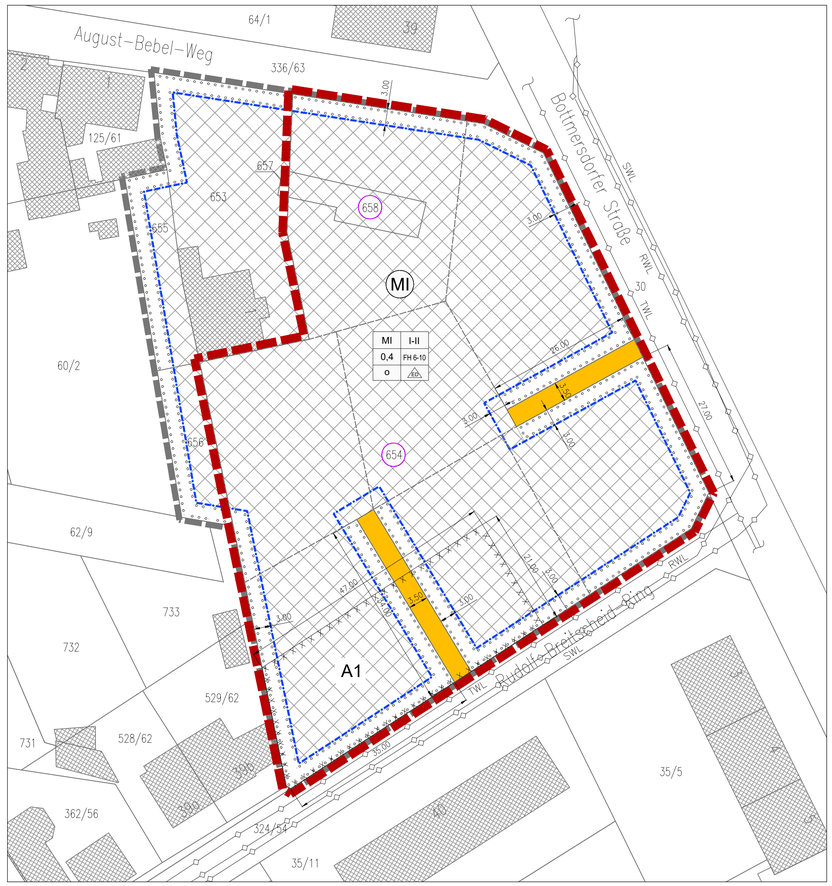
M 1:500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Staßfurt
Flurstücke: 653; 654; 655; 656; 657; 658
Flur: 2
Gemeinde: Klein Wanzleben
Gemarkung: Klein Wanzleben
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Katasteramt Staßfurt am: 06.08.2002
Aktenzeichen: A8–2359/02

Maßstab: 1:500
Stand der Planungsunterlagen: 10/2001

PLANZEICHNUNG TEIL A
Darstellung in der Fassung der 1.Änderung des B-Planes

M 1:500



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen–Anhalt
Flurstücke: 654; 658
Flur: 2
Gemeinde: Wanzleben–Börde, Stadt
Gemarkung: Klein Wanzleben
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen–Anhalt, Vervielfältigung erteilt durch Herrausgeber

Maßstab: 1:1000 (vergrößert 1:500)
Stand der Unterlagen: März 2021
Genehmigungsnummer Aktenzeichen: A18/1–6022672/2011

PLANZEICHENFESTSETZUNG entsprechend rechtskräftiger Fassung des B-Planes vom 04. Oktober 2002

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
MI – Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
GRZ 0,4 – Grundflächenzahl GRZ
I - II – Zahl der Vollgeschosse als Mindest– und Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)
o – offene Bauweise
ED – nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Firsthöhe
Bauweise	

PLANZEICHENFESTSETZUNG (PlanZV) zur 1. Änderung des B-Plans

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
MI – Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
GRZ 0,4 – Grundflächenzahl GRZ
I - II – Zahl der Vollgeschosse als Mindest– und Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)
o – offene Bauweise
ED – nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
A1 – Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Firsthöhe in m
Bauweise	Bauweise

7. Nachrichtliche Übernahme
TWL – Trinkwasserleitung
SWL – Schmutzwasserleitung
RWL – Regenwasserleitung

8. Informeller Charakter
Parzellierungsvorschlag
Flurstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des seit 04.10.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Ausnahme der Festsetzung Pkt. 2. (2). Des Weiteren werden die Festsetzungen um die Pkt. 6 und 7 ergänzt.

Geänderte textliche Festsetzung

Punkt 2. (2) Eingriffsregelung i.V.m. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

ALT - Festsetzung in der bisherigen Fassung:

Entlang der Erschließungsstraße wird auf 3,0m Gesamtbreite ein Pflanzstreifen festgesetzt, der mit mindestens einem Baum je Grundstück sowie Sträuchern und Hecken zu bepflanzen ist.
Zur Realisierung der Grundstückszufahrten darf die Bepflanzung auf maximal 6,0m Breite je Grundstück unterbrochen werden, um eine Befahrbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

NEU - Festsetzung in der geänderten Fassung:

Entlang der privaten Erschließungsstraßen wird auf 3,0m Gesamtbreite ein Pflanzstreifen festgesetzt, der mit mindestens einem Baum je Grundstück sowie Sträuchern und Hecken zu bepflanzen ist.
Zur Realisierung der Grundstückszufahrten darf die Bepflanzung auf maximal 6,0m Breite je Grundstück unterbrochen werden, um eine Befahrbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Ergänzte textliche Festsetzungen

Punkt 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

(1) Die Nutzung des Grundwassers ist unzulässig.
(2) Die punktuelle und anlagenunterstützte Niederschlagsentwässerung ist unzulässig.
(3) Das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen ist in Speicher– behältern oder unterirdischen Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Punkt 7. Bedingte Festetzungen

gemäß §9 Abs.2 Nr.2 BauGB

Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeden Stoffen belastet sind, treten die Festsetzungen des B–Planes erst in Kraft, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

(1) Die Bodenverschmutzungen mit PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) sind unter ingenieurtechnischer Begleitung soweit zu entfernen, dass von den verbleibenden Boden– und Auffüllhorizontrn keine Wassergefährdung mehr zu besorgen ist.
(2) Die ingenieurtechnische Begleitung ist zu dokumentieren und dem Natur– und Umweltamt des Landkreises Börde vorzulegen.

Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Bau–gesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsver–ordnung–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.

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs– und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

Telefax 0391–4060400
Telefon 0391–4060300
eMail office@ivw–gmbh.eu

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zichorie-Darre" der Stadt Wanzleben–Börde, OT Zuckerdorf Klein Wanzleben		gemessen	
		kartiert	
		gezeichnet	
Reg.Nr.: 2216005		geprueft	
Darstellung: Satzung	bearbeitet	Sept. 2022	Fr. Müller
	gezeichnet	Sept. 2022	Fr. Re. Müller
	geprueft	Sept. 2022	Fr. R.Müller
	Maßstab	1:500	Blatt Nr.

W:\2216005\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP2216005KleinWanzleben_Satzung.dwg
W:\2216005\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP2216005KleinWanzleben_Satzung.pdf