

# SATZUNG

der Stadt Wanzleben-Börde  
über den Bebauungsplan  
"Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen"  
in 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 "Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung  
Maßstab 1:1000  
Zeichensetzungen nach PlanZV

Teil B – Text  
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Wanzleben-Börde, .....  
Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## 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-Planes "Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen" der Stadt Wanzleben-Börde gefasst.

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

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

Desweiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach §13a 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

# VERFAHREN

## 1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 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 ..... 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 ausgefertigt.

Stadt Wanzleben-Börde, .....  
Bürgermeister

## 4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen", 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 Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§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.

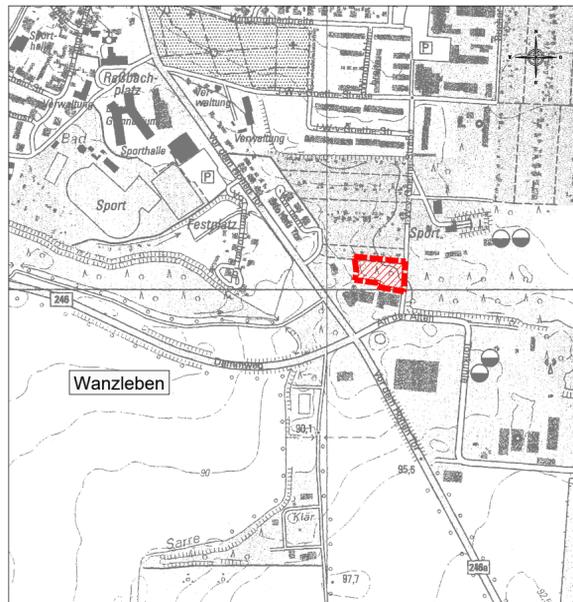
Stadt Wanzleben-Börde, .....  
Bürgermeister



# "Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen" der Stadt Wanzleben-Börde

## Auszug aus Topographischer Karte Übersichtsplan

M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischer Karte M 1:10.000  
Genehmigungsnummer:  
[TK10/08/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6022672/2011

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

# 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.

# BEBAUUNGSPLAN

## PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



# PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Mischgebiet (§6 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,6 Geschosflächenzahl (GFZ)  
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
I Zahl der Vollgeschosse  
TH Traufhöhe  
FH Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe / Firsthöhe	

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze  
 offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)

## 4. Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

## 5. 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)

## 6. Sonstige Planzeichen

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

## 7. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung  
 Flurstücks-  
grenzen 35,00 Bemaßung

## Kartengrundlage:

Auszug aus Liegenschaftskarte  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
(NAS-Daten aus dem ALKIS vom 05.06.2019, B22-6013095/19)

Stand der Unterlagen: Juni 2019  
Gemeinde: Wanzleben-Börde, Stadt Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Wanzleben Flur: 8 Flurstück: 129/37

Herausgeber:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber am 16.03.2010

Genehmigungsnummer:

Aktenzeichen: A18/1-6022672/2011

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

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

1.1. Gemäß §1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet Tankstellen und Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.  
1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der Straße "Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße" 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 dem Baugrundstück zu versickern bzw. zu verwerten.

## 3. Grünordnung

### 3.1. Private Grundstücksflächen

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

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich B-Plan ist pro angefangene 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger 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. An den Grenzen des Plangebietes ist, entspr. der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Flächen, eine standortgerechte Strauchhecke zu pflanzen.  
Die in der festgesetzten Fläche vorhandenen Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.

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

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 3.1.1. und 3.1.2 sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.  
Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

Für alle Pflanzungen sind folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut zu erfüllen:  
Bäume: \* hochstämmige mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14-16cm Stammumfang  
\* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14cm Stammumfang  
Sträucher: \* mind. 60-100cm Höhe

### 3.3. Vorschlag Gehölzverwendungen

a) einheimische Laubbaumarten	Obstbäume/alte Obstsorten	
-Feldahorn	* Apfel	* Birne
-Hainbuche	* Kaiser Wilhelm	-Köstliche von Charneux
-Vogelkirsche	-Rote Sternrenette	-Gellerts Butterbirne
-Eberesche	-Jacob Lebel	-Gute Graue
	-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 Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.  
Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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



Vorhaben	Bebauungsplan "Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen" der Stadt Wanzleben-Börde		
	gemessen	kartiert	gezeichnet
Darstellung	geprüft		
	bearbeitet	August 2019	Fr. Müller
	gezeichnet	August 2019	Fr. Scholz
	geprüft	August 2019	Fr. R.Müller
	Maßstab	1:1000	Blatt Nr.

V:\2219006\BLP\1\_GL\CAD\DWG\HP\BP2219006\Wanzleben\_Entwurf.dwg  
V:\2219006\BLP\1\_GL\CAD\PLT\BP2219006\Wanzleben\_Entwurf.plt/pdf