

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
Zeichensetstellungen 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 Wohngebiet "Rudolf-Breitscheid-Ring" 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.

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



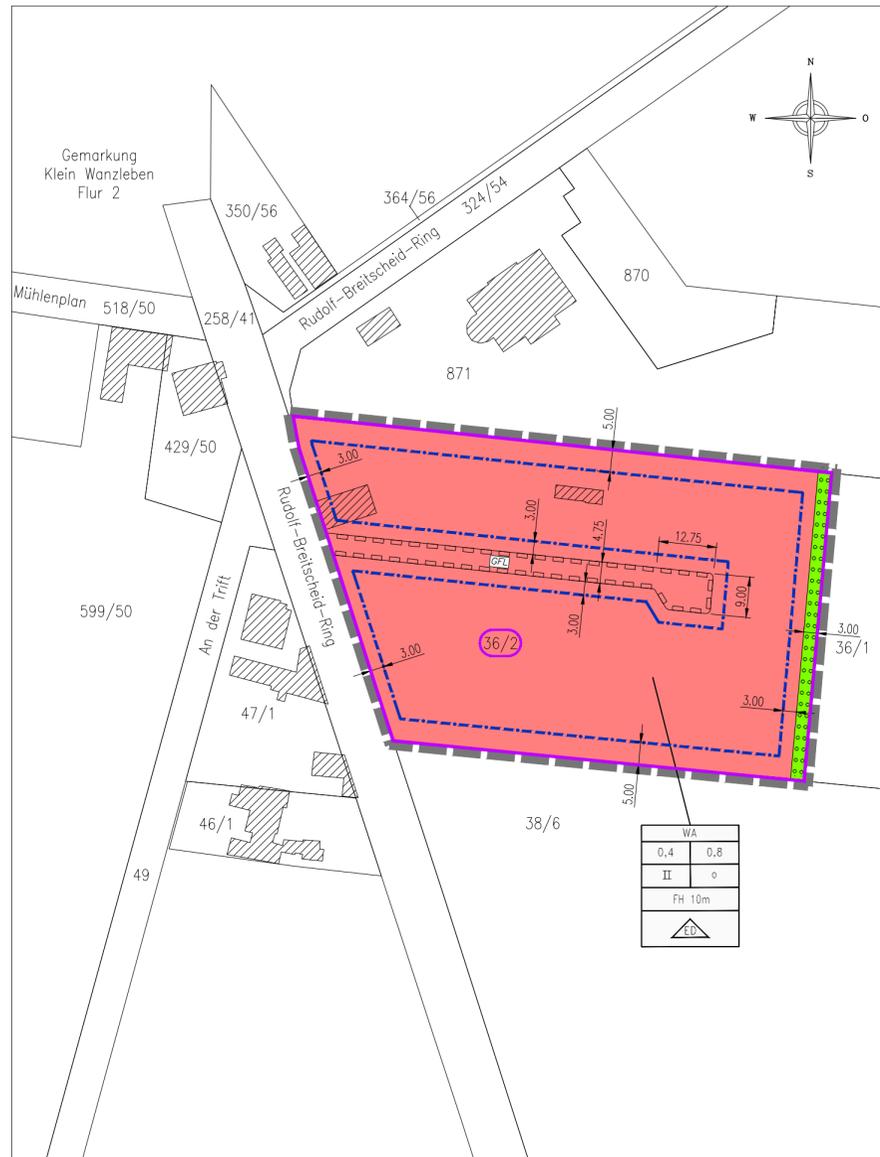
BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet "Rudolf-Breitscheid-Ring"

der Stadt Wanzleben-Börde / OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



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 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. 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)
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. Entsorgungsunternehmen
L – für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen

7. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen
von der Planung betroffenes Flurstück
Bemaßung

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

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen

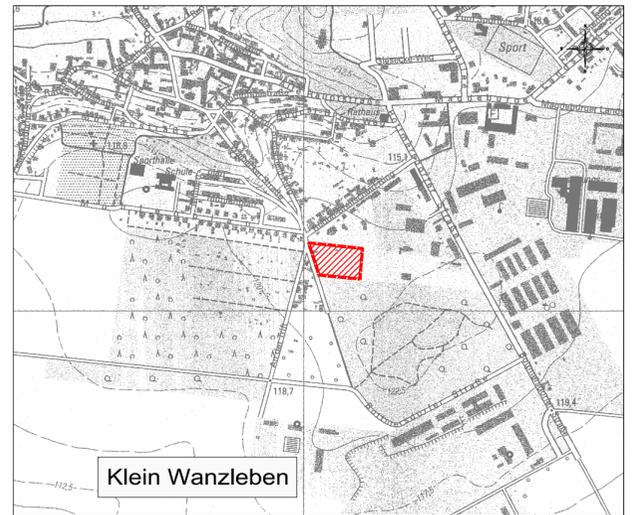
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuellen Fassung.

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.

Auszug aus Topographischer Karte Übersichtsplan

M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischer Karte M 1:10.000

Genehmigungsnummer:
[TK10/08/2013] LVermeGeo LSA(www.lvermegeo.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 einmittlerkröniger 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 mittlerkrönige Laubbaumarten mit mind. 14–16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

3.3. Vorschlag Gehölzverwendungen

a) einheimische Laubbaumarten b) Obstbäume
–Feldahorn alte Obstsorten
–Hainbuche * Apfel * Birne
–Kaiser Wilhelm –Köstliche von Charneux
–Vogelkirsche –Rote Sternrenette –Gellerts Butterbirne
–Eberesche –Jacob Lebel –Gute Graue
–Boskoop
b) einheimische Straucharten
–Haselnuss –Hundsrose
–Roter Hartriegel –Eingriffeliger Weißdorn

3.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzfällungen und Gebäudeabrubarbeiten 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.

VERFAHREN

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Baumarkt der Stadt Wanzleben-Börde ausgelegen.

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 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

IWW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Colbitze Straße 17
39122 Magdeburg
Telefax 0391-4060400
Telefon 0391-4060300
eMail office@iww-gmbh.eu

Vorhaben		gemessen		
Bebauungsplan Wohngebiet "Rudolf-Breitscheid-Ring" der Stadt Wanzleben-Börde / OT Zuckerdorf Klein Wanzleben		Reg.Nr.: 2219013	geprüft	
		bearbeitet	Oktober 2019	Fr. Müller
		gezeichnet	Oktober 2019	Fr. Re. Müller
Entwurf		geprüft	Oktober 2019	Fr. R.Müller
		Maßstab	1:1000	Blatt Nr.

V:\2219013\BLP\1_GLD\DWG\HP\BP2219013\KleinWanzleben_Entwurf.dwg
V:\2219013\BLP\1_GLD\DWG\HP\BP2219013\KleinWanzleben_Entwurf.pdf