

vorhabenbezogener Bebauungsplan 2021/01 „Seniorenhäuser Zur Seeburg“ im Ortsteil Heynburg, Stadt Gröningen

Teil II - Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Nutzung für „Junges und Altersgerechtes Wohnen“. Dies beinhaltet, je Doppelhaus sind zwei altersgerechte Wohnungen im Erdgeschoss und eine Wohnung für junges Wohnen im ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Im Plangebiet sind die Nutzungsarten gemäß § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 8 und Abs. 3 nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ **0,6** (gem. § 17 Bau NVO)

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse **II**

Höhe baulicher Anlagen **TH max. 4,00 m über OK Gelände**
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Straßenfläche

Dachform und Dachneigung **Satteldach max. 45°**
Untergeordnete Anlagen gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sind als Dachaufbauten zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO)

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Baufensters sind Doppelhäuser zulässig. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Verkehrsanlagen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Straße "Zur Seeburg" mit Anschluss an die Bundesstraße B 81 erschlossen. Die innere Erschließung des Baufensters erfolgt über eine neue private Erschließungsstraße mit Anschluss an die Straße "Zur Seeburg".

Grünordnerische Festsetzungen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vor allem Stellplätze und Nebenwege auf dem Grundstück sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und innerhalb des Grundstücks zur Bewässerung der privaten Grünflächen genutzt.

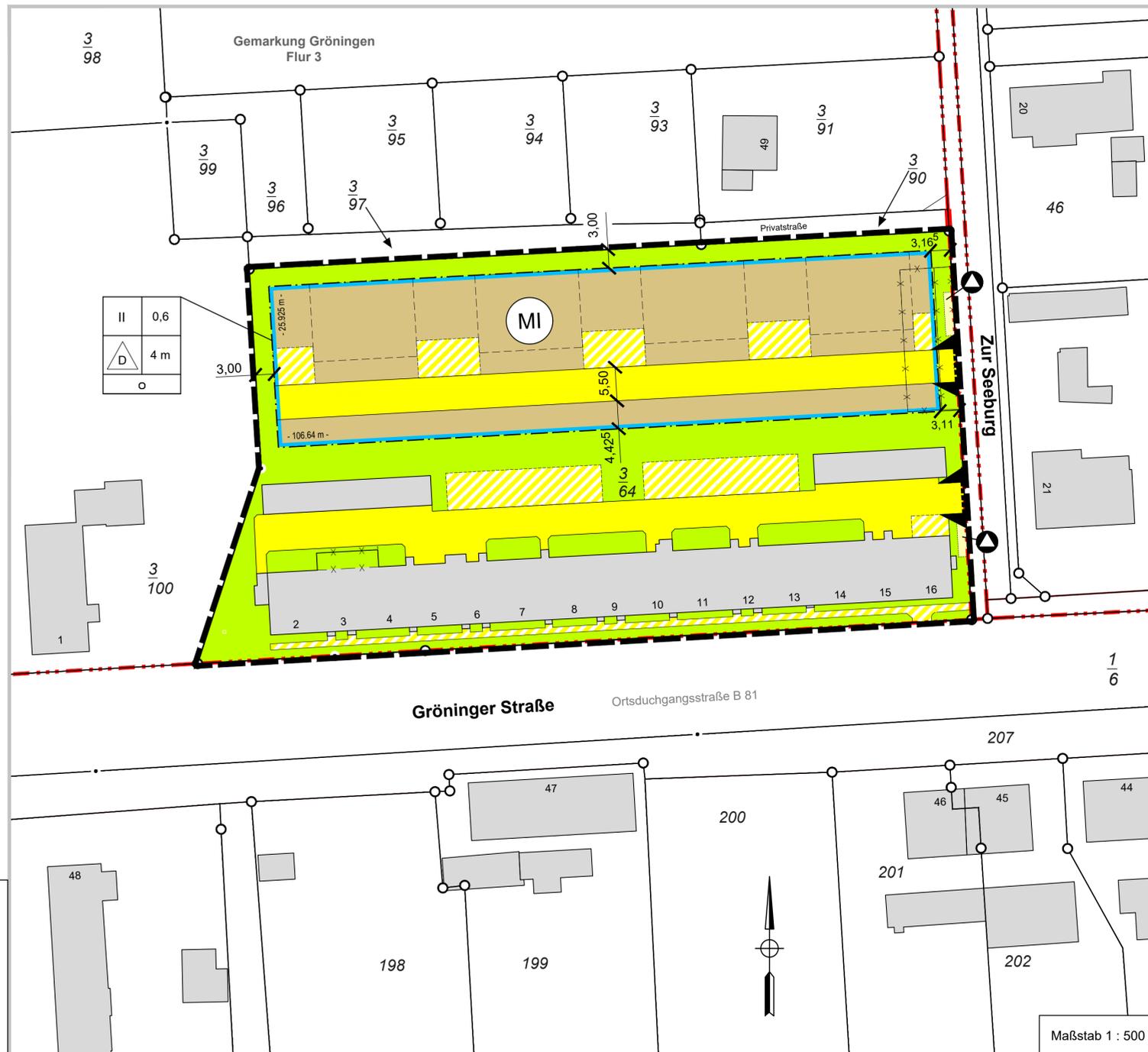
Für den zu erwartenden Eingriff in die Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen vorzusehen. Um das Ortsbild bzw. die Straßenansichten nicht zu beeinträchtigen ist eine Bebauung unmittelbar angrenzend an den öffentlichen Straßen heran nicht zulässig. Entstehende Vorbereiche sollen, mit Ausnahme von genehmigten Zufahrten und Eingangsbereichen, als Grünflächen gestaltet werden um eine Störung des Straßenraums durch eine unangemessene Gestaltung zu vermeiden.

Vorgärten sind, mit Ausnahme von genehmigten Zufahrten und Eingangsbereichen, gärtnerisch anzulegen; Stein- und Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauO LSA (zuletzt geändert und beschlossen am 14.10.2020) nicht zulässig.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplante Bebauung werden im Plangebiet alle nicht versiegelte und nicht überbauten Flächen als kleinere und parkähnliche Grünflächen angelegt. Dabei sind innerhalb des Plangebietes je angefangene neuversiegelte 200 m² Baufläche ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind im Spätherbst des Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft vom Vorhabensträger zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Teil I - Planzeichnung

HINWEIS: Die Planurkunde stellt zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.



Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90

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

MI Mischgebiet, § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), § 16 und § 19 BauNVO

z.B. 4 m Höhe der baulichen Anlagen - Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Oberkante der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Vorhaben) § 16 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

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

Baugrenze

Offene Bauweise

nur Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche, neu und vorhanden

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: geplante Stellflächen und vorhandener Fußgängerweg

Zu- / Ausfahrtsbereich zum Plangebiet, neu und vorhanden

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 5 Abs. 2, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung:
Abfall

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB

Maßzahlen in Meter

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

vorhandene Gebäude / Gebäudeabbruch

geplante Seniorenhäuser

Öffentlichkeitsbeteiligung/ Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Stadtverwaltung Gröningen, Bauverwaltung, Sachgebiet Bauleitplanung und Bauordnung, Marktstrasse 7, 39397 Gröningen, sowie im Internet unter https://www.westlicheboerde.de/Bürger-Gemeinde/Verwaltung/Stadt_Gröningen/Bauen+Kaufen/ Öffentlichkeitsbeteiligung

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB),
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)
4. Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen und Ortsteile

Verbandsgemeinde Westliche Börde
Stadt Gröningen OT Heynburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan 2021/01 "Seniorenhäuser Zur Seeburg"

Vorentwurf
Stand Januar 2021



Quelle: "TC GeoBasis-DE / L VermGeo LSA/2020; www.ivermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html"

Planverfasser



INGENIEURBÜRO INVEST-PROJEKT GmbH
AM SPIELPLATZ 1
39448 BÖRDE-HAKEL
TEL. 0392689933 * FAX 03926899355
info@ipgmh.de

Kartengrundlage: Liegenschaftskate des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)

Gemarkung: Gröningen
Flur: 3
Flurstück: 3/64
Gesamtfläche: ca. 7.275 m² (ca. 0,73 ha)

Stand der Planunterlage: 01/2021

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / Abgabe: 2020 / Az.: B22-6019107-20
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA