



1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Neue Reihe / Neuer Hof"

der Gemeinde Am Großen Bruch / OT Wulferstedt

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes
Wohngebiet "Neue Reihe / Neuer Hof"
der Gemeinde Am Großen Bruch / OT Wulferstedt

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Neue Reihe / Neuer Hof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Zeichenerklärungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Am Großen Bruch,

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

I. Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 01.07.2021 von dem Gemeinderat beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 01.07.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 Gemeinderat hat am die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung geprüft.

Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 BauGB mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Am Großen Bruch,

.....
Bürgermeister

II. Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 05.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Gemeinde Am Großen Bruch ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgebracht werden können, am 19.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

Am Großen Bruch,

.....
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

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

Am Großen Bruch,

.....
Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom wird ausfertigt.

Am Großen Bruch,

.....
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Neue Reihe / Neuer Hof" 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 am ortsüblich 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 Schadensersatzansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Am Großen Bruch,

.....
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.

Am Großen Bruch,

.....
Bürgermeister

Auszug aus dem Bebauungsplan Wohngebiet "Neue Reihe / Neuer Hof" in der seit 05.08.2020 rechtskräftigen Fassung

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



Ergänzt um:

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
(§9 Abs.7 BauGB i.V.m. §2 Abs.2 PlanZV)

Hinweise zum Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere archaische Denkmale. Gemäß §14 Abs. 2 DenkschG LSA bedarf es bei Erdarbeiten auf archaischen Denkmälern der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

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.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

FH 10m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

o offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

Hinweis: Die Leitungen sind aus den analogen Plänen von Avacon Netz GmbH und TAV Börde übertragen worden.

MSL Mittelspannungsentleitung

NSL Niederspannungsentleitung

TWL Trinkwasserleitung

SWK Schmutzwasserkanal

5. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

6. Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

7. 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)

Geltungsbereich des B-Planes

(§9 Abs.7 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des B-Planes

(§9 Abs.7 BauGB)

9. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen

Flurgrenze

32/12 von der Planung betroffene Flurstücke

20.00 Bemaßung

Abriss geplant

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 zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO).

1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der Straße "Neue Reihe" 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. Verkehrsflächen – §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

An den Außenstellen der Wohnanlage ist eine Freihaltezone von 1m Breite für Fahrzeugüberstände von oberirdischer Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, ausgenommen sind Zufahrtsbereiche und ebenerdige Befestigungen.

4. Grünordnung

4.1. Private Grundstücksflächen

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

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich B-Plan ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkröniger Laubbauart oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

4.1.2. 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 zweifelhigen Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen nachfolgender Pflanzqualität vorzunehmen. Vorhandene Gehölze werden integriert. Die Strauchhecke ist mit einem Reihenversatz von 0,5m auszuführen.

4.2. 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 Baumenschwäre zu verwenden.

* hochstämmige mittelkrönige Laubbauarten mit mind. 14–16cm Stammumfang

* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

4.3. Vorschlag Gehölzverwendungen

a) einheimische Laubbauarten b) Obstbäume
–Feldahorn * alte Obstsorten * Birne
–Hainbuche –Kaiser Wilhelm –Kästliche von Charneux
–Vogelkirsche –Rote Sternrenette –Gellers Butterbirne
–Eberesche –Jacob Label –Gute Graue
–Boskoop

b) einheimische Straucharten
–Haselnuss –Hundsrose
–Roter Hartriegel –Eingriffeliger Weißdorn

4.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

4.4.1. Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzflächen, Gebäudeabbrucharbeiten und die Baufeldfreimachung im Bereich der derzeitigen Landwirtschaftsflächen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.4.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Prüfung der betroffenen Ackerflächen auf ihre Hamsterbesiedlung durchzuführen.

4.4.3. Vor dem Abriss der Gebäude ist eine Untersuchung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse durchzuführen. Werden Fledermäuse gefunden, sind weitere Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Kartengrundlage:

Auszug aus Liegenschaftskarte

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

(NAS-Daten aus dem AKIS vom 30.08.2019, B22-6019513-19)

Stand der Unterlagen: Juni 2019 Maßstab: 1:1000

Gemeinde: Am Großen Bruch

Gemarkung: OT Wulferstedt Flurstück: 34/3; 32/11; 32/12; 32/13

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Vervielfältigung erteilt durch:

Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber

Genehmigungsnummer:

Aktenzeichen: A18/1–6020358/2012

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000

in der Fassung der 1. Änderung des B-Plans



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

zur 1. Änderung des B-Plans

Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans

(§9 Abs.7 BauGB i.V.m. §2 Abs. 2 PlanZV)

Für die 1. Änderung des B-Plans gilt die Planzeichenerklärung des seit 05.08.2020 rechtskräftigen B-Plans.

Ausgenommen:

Pkt. 3. Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 23 BauNVO)

Baugrenze

Pkt. 5. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

zur 1. Änderung des B-Plans

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans gelten die Festsetzungen des seit dem 05.08.2020 rechtskräftigen B-Plans.

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.

IW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH Calbische Straße 17 39122 Magdeburg	Telefax 0391-4060400 Telefon 0391-4060300 eMail office@iw-gmbh.eu	
Vorhaben	gemessen	
	kartiert	
	gezeichnet	
	geprüft	
Darstellung	bearbeitet	September 2021 Fr. Müller
	gezeichnet	September 2021 Fr. Re.Müller
	geprüft	September 2021 Fr. R.Müller
	Maßstab	1:1000 Blatt Nr.
V:\2219010\B\LP_1_GL\CAD\DWG\HP\1\änderung-BP_Wulferstedt\BP2219010\Wulferstedt_NeueReiheNeuerHof_Satzung.dwg V:\2219010\B\LP_1_GL\CAD\PLT\1\änderung-BP_Wulferstedt\BP2219010\Wulferstedt_NeueReiheNeuerHof_Satzung.plt/pdf		