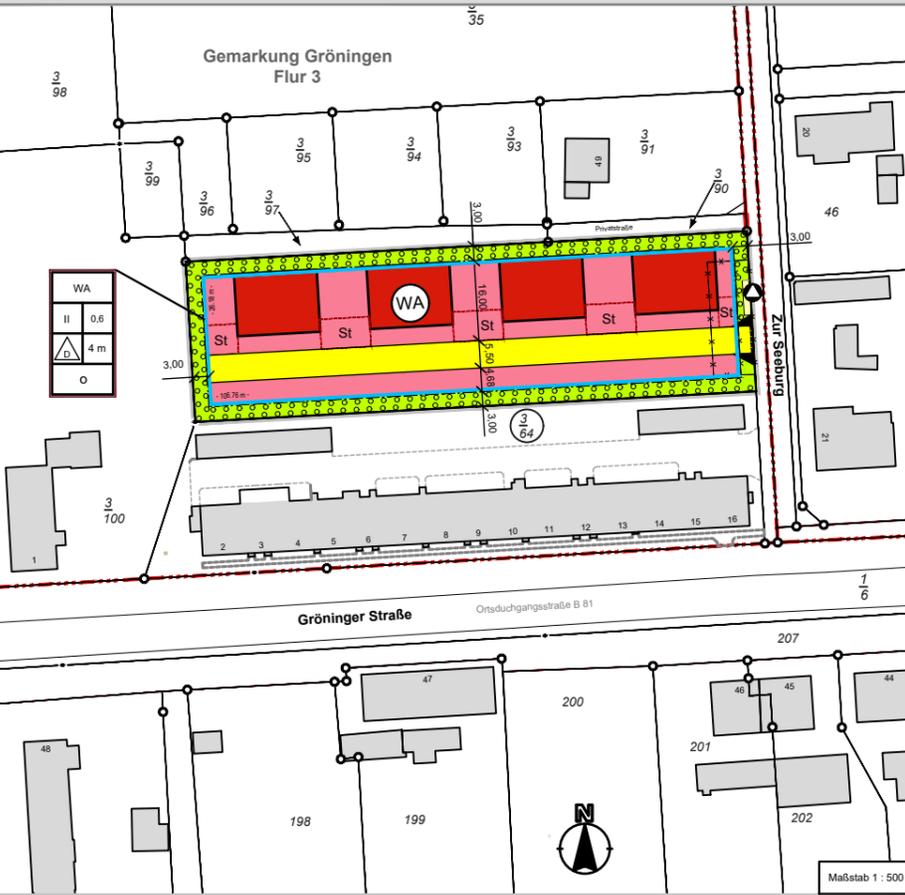


Bebauungsplan 01/2021 „Seniorenhäuser Zur Seeburg“ im OT Heynburg, Stadt Gröningen

Teil I - Planzeichnung



Teil II - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Der nach § 18 Abs. 1 BauNVO festgelegte Bezugspunkt weist eine Höhe von 101,19 m über NN auf.
Im Baufeld ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist für die Dachform und Dachneigung ein Satteldach mit max. 45° auszuführen. Untergeordnete Anlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauGB sind als Dachaufbauten zulässig.
Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellflächen gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO sind sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- Verkehrflächen** (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für die neue private Erschließungsstraße wird ein Grundstücksanschluss an die Straße „Zur Seeburg“ in einer Breite von max. 6,00 m festgesetzt.
- Versorgungsleitungen** (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Für den zu erwartenden Eingriff in die Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen vorzusehen. Alle nicht überbauten Flächen des Plangebietes sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Dabei sind innerhalb des Plangebietes je angefangene neuversiegelte 200 m² Baufläche ein Laubbäum zu pflanzen.
In der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes ist die Gehölzpflanzung, im Zeitraum von 1. Oktober bis 31. März auszuführen.
Es wird eine Fertigstellungspflicht nach DIN 19316 und DIN 19318 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes, Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflicht nach DIN 19319 (Herstellung eines funktionstüchtigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflicht nach DIN 19319 (Erhaltung eines funktionstüchtigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.
Die Standsicherheit gepflanzter Bäume ist durch das Setzen eines Dreibecks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten.
Die neu angepflanzten Gehölze sind mit entsprechenden Vorrichtungen vor Wildverbiss zu mindestens fünf Jahre zu schützen.
Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen. Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (Gebietsheimischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist durch ein Zertifikat nachzuweisen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Für die Neuanpflanzung sind folgende Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes / der Pflanzqualität zu beachten:
Bäume der Qualität „3x verpflanzt“ mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.
Pflanzliste:
Acer campestre - Feldahorn (bis 15 m Wuchshöhe)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn (20 bis 25 m)
Betula pendula - Hängebirke (8 bis 22 m)
Carpinus betulus - Hainbuche (5 bis 15 m)
Populus tremula - Zitterpappel (bis 15 m)
Sorbus aucuparia - Eberesche (8 bis 10 m)
Sträucher der Qualität 2x verpflanzt mit einer Höhe von ca. 60 bis 100 cm:
Die erwartete Wuchshöhe der Sträucher beträgt 5 bis 7 m.
Pflanzliste:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Eunymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundrose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- Grünordnerische Festsetzungen** (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Für den zu erwartenden Eingriff in die Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen vorzusehen. Alle nicht überbauten Flächen des Plangebietes sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Dabei sind innerhalb des Plangebietes je angefangene neuversiegelte 200 m² Baufläche ein Laubbäum zu pflanzen.
In der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes ist die Gehölzpflanzung, im Zeitraum von 1. Oktober bis 31. März auszuführen.
Es wird eine Fertigstellungspflicht nach DIN 19316 und DIN 19318 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes, Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflicht nach DIN 19319 (Herstellung eines funktionstüchtigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflicht nach DIN 19319 (Erhaltung eines funktionstüchtigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.
Die Standsicherheit gepflanzter Bäume ist durch das Setzen eines Dreibecks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten.
Die neu angepflanzten Gehölze sind mit entsprechenden Vorrichtungen vor Wildverbiss zu mindestens fünf Jahre zu schützen.
Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen. Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (Gebietsheimischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist durch ein Zertifikat nachzuweisen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Für die Neuanpflanzung sind folgende Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes / der Pflanzqualität zu beachten:
Bäume der Qualität „3x verpflanzt“ mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.
Pflanzliste:
Acer campestre - Feldahorn (bis 15 m Wuchshöhe)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn (20 bis 25 m)
Betula pendula - Hängebirke (8 bis 22 m)
Carpinus betulus - Hainbuche (5 bis 15 m)
Populus tremula - Zitterpappel (bis 15 m)
Sorbus aucuparia - Eberesche (8 bis 10 m)
Sträucher der Qualität 2x verpflanzt mit einer Höhe von ca. 60 bis 100 cm:
Die erwartete Wuchshöhe der Sträucher beträgt 5 bis 7 m.
Pflanzliste:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Eunymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundrose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

II. Textliche Festsetzungen

- Vorgärten sind, mit Ausnahme von genehmigten Zufahrten und Zapungsbereichen, gärtnerisch anzulegen. Stein- und Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauO LSA (zuletzt geändert und beschlossen am 14.10.2020) nicht zulässig.
Auf den festgesetzten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen, wie z. B. Garagen, Carports, Terrassen oder ähnliche bauliche Anlagen errichtet werden.
Baufeldfreimachung / Baufähigkeit außerhalb der Brutperiode sowie Dämmungs- und Nachzeit
Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.
Baufeldfreimachung oder Baufähigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.
Bauzeitliche Beschränkung ausschließlich auf die Tageslichtphasen und damit außerhalb der Dämmungs- und Nachtstunden. Die nächtlichen Aktivitätsphasen sind durch das Bagesehen zu verschonen.
Die Fällung von Gehölzen erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 28. Februar und sonst außerhalb der kritischen Phasen der Jungaufzucht (Hauptbrutzeit der Vögel).
Zeitliche Beschränkung des Bagesehens zum Schutz der Fledermäuse
Zur Vermeidung erheblicher Störungen jüngerer Fledermäuse sollen Bauarbeiten in den Nacht- und Dämmungszeiten vermieden werden.
Ökologische Bauleitung
Durch eine Begehung der Plangebietfläche durch Sachverständige im Vorfeld der Bauzeit sind Vorkommen von Hamstern / Maulwürfe zu ermitteln. Bei einem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren und notwendige Maßnahmen abzustimmen.

- #### Rechtsgrundlagen
- Grundlagen der Planaufstellung in der jeweils gültigen Fassung sind:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (PlanZV)

- #### Textliche Hinweise
- Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Sicht- und Wirkungsbeziehung des Baudenkmals „Vorwerks Heynburg“, welches als ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt. Damit steht das Plangebiet unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsverbot gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA, da sich aus der Nähe zum Kulturdenkmal Anforderungen an die Baugesaltungen ergeben und diese genehmigungspflichtig sind. Die Baukultur, Farbgebung und Materialien der Gebäude sind im Rahmen der Bauantragsgenehmigung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.
Auch alle erforderlichen Tiefbau- und Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde des Landkreises.
Auf dem Grundstück 3/64 kann ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei den Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist es notwendig, das der Bereich des Plangebietes vor Baubeginn vorbereitend untersucht wird. Treten bei erdengreifende Tätigkeiten Kampfmittel auf, sind gemäß Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) die Baufähigkeiten zu stoppen und einzustellen. Es ist unverzüglich der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst des Bördekreises zu verständigen.

Verfahrensvermerke

- Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 sowie des § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat der Stadt Gröningen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II), als Sitzung und die Begründung beschlossen.
- Gröningen, den _____ Bürgermeister
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 13.12.2021. Es wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 8 i.V.m. § 13a und § 13b BauGB i.V.m. § 3 PlanZV angewandt wird. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am _____ als Aushang in der Verbandsgemeinde Westliche Börde.
- Gröningen, den _____ Bürgermeister
2. Der Stadtrat Gröningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde ortsüblich als Aushang in der Verbandsgemeinde Westliche Börde am _____ bekannt gemacht.
- Gröningen, den _____ Bürgermeister
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) sowie der Begründung, erfolgte in der Zeit vom _____ bis zum _____ in Papierform. Die Planunterlagen waren einzusehen in der Verbandsgemeinde Westliche Börde in 39397 Gröningen, Marktstraße 7 in Zweier Bauplanung, 09 zu den bekanntgegebenen Öffnungszeiten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und per Mail abgegeben werden können ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Gröningen, den _____ Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom _____ und Fristsetzung bis zum _____ beteiligt aufgefunden worden. Die Beteiligung erfolgte mit dem Hinweis, dass die ortsübliche Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Westliche Börde unter www.westlichebörde.de/Bauen-Kaufen/Bauleitplanung/Oeffentlichkeitsbeteiligung einzusehen sind.
- Gröningen, den _____ Bürgermeister
5. Der Stadtrat der Stadt Gröningen hat die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, abgegebenen Stellungnahmen am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Gröningen, den _____ Bürgermeister
6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II), wurde am _____ vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss gebilligt.
- Gröningen, den _____ Bürgermeister
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II), in der Fassung vom _____ wird hiermit ausgefertigt.
- Gröningen, den _____ Bürgermeister

8. 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. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Sitzung ist am _____ in Kraft getreten.

Gröningen, den _____ Bürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, § 214 Abs. 2 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend / geltend gemacht worden.

Gröningen, den _____ Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA)

Gemarkung : Gröningen

Flur : 3

Flurstück : 3/64 (teilweise)

Gesamtfläche : ca. 0,36 ha

Stand der Planunterlage: 01/2021

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA / Abgabe: 2020 / Az: B22-601907-20

Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo LSA

Planzeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV

<p>Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), § 16 und § 19 BauNVO</p> <p>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</p> <p>z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>nur Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO</p> <p>Verkehrflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Ein bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Ein- und Ausfahrtbereich</p>	<p>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)</p> <p>Zweckbestimmung: Abfall</p> <p>Grünflächen, § 9 Abs. 1</p> <p>private Grünfläche</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 25a</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB</p> <p>Maßzahlen in Meter</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p> <p>hier: Stellplätze St</p> <p>Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Flurstücksgrenze</p>	<p>vorhandene bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs</p> <p>geplante Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Gebäude</p> <p>zu beseitigende bauliche Anlagen</p>
--	---	---	---	---

AUFTRAGGEBER

Stadt Gröningen OT Heynburg
Marktstraße 7
36397 Gröningen

PROJEKT

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

PLANNUMMER

Planzeichnung
nach § 8 BauGB i.V.m. § 13a i.V.m. § 13b BauGB i.V.m. § 3 PlanZV

STAND

Entwurf

IIP - INGENIEURBÜRO INVEST-PROJEKT GmbH Westeregeln

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel

Tel.: +49 (0) 39268-98 33
Fax: +49 (0) 39268-98 355
E-Mail: info@iipgbh.de

Geschäftsführer
Frank Jewe

Erneuerbare Energien • Bauleitplanung • Hoch- und Industriebau • Tiefbau