

Satzung der Stadt Gröningen über den Bebauungsplan Wohnen "Am Berge" im Ortsteil Dalldorf

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan Wohnen "Am Berge" im Ortsteil Dalldorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

- Planzeichenerklärung** (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)
- I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA

0,3

0,3

I

FH 10m

allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Gesamthöhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen als Höchstmaß
2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
4. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Schutzgrün
5. sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

(2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Bezugshöhe von 134 m ü. NHN (mittlere Geländehöhe) festgesetzt.

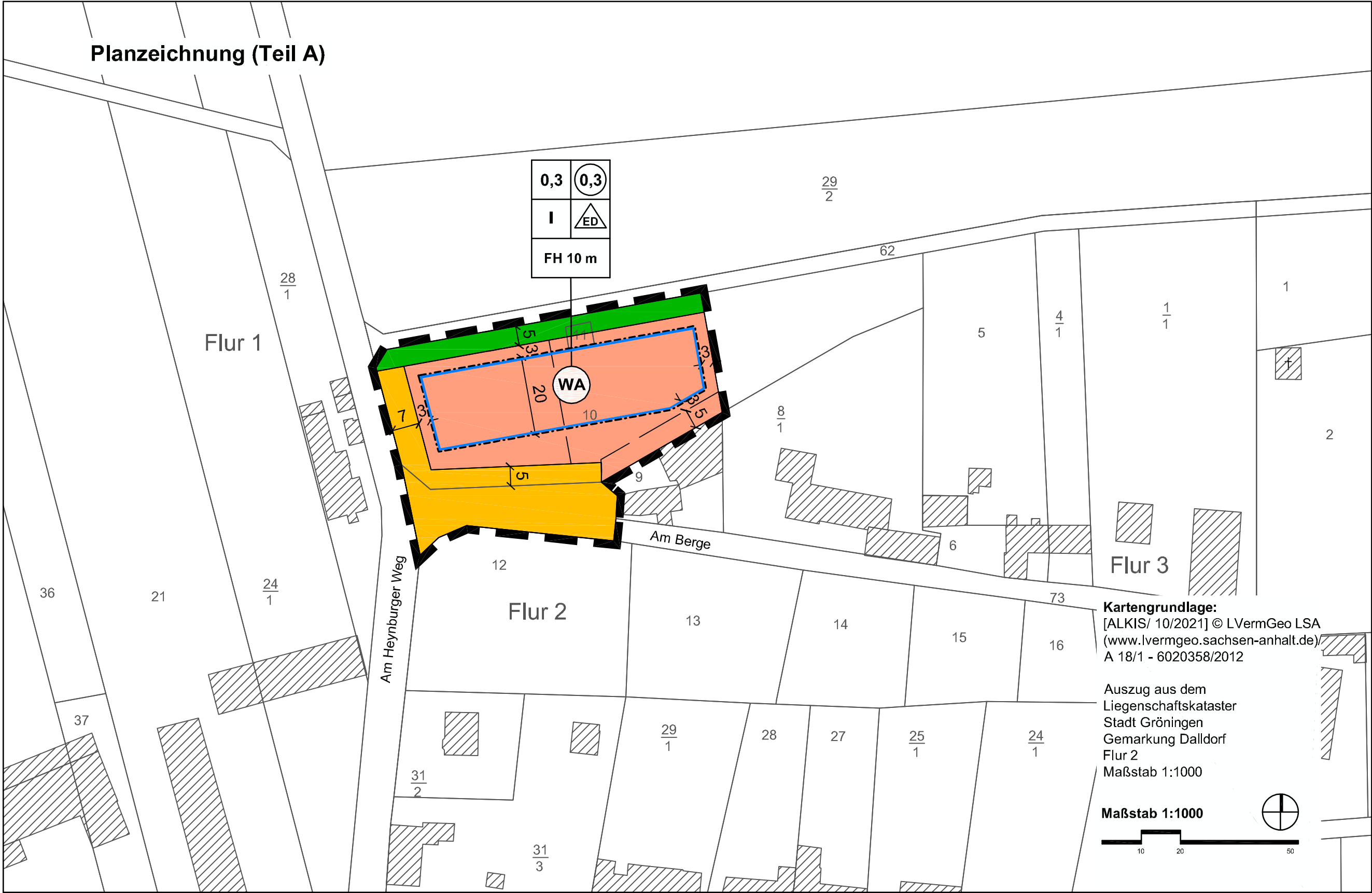
(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 Meter einzuhalten haben.

§ 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzel- oder je Doppelhaus (in Summe beider Hälften) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnen "Am Berge" im Ortsteil Dalldorf im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2022 der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 16.03.2022 Stadt Gröningen, den Bürgermeister	Für den Entwurf des Bebauungsplanes Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a Irxleben, den Architekt für Stadtplanung	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.03.2022 Stadt Gröningen, den Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen vom 01.04.2022 bis 05.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 16.03.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Stadt Gröningen, den Bürgermeister
Als Satzung beschlossen, vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 10 BauGB am Stadt Gröningen, den Bürgermeister	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Stadt Gröningen, den Bürgermeister	Inkrafttreten Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Stadt Gröningen, den Bürgermeister	

- Hinweise:
- Die im Plangebiet befindlichen Bäume unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Gröningen. Für die Beseitigung von Bäumen sind auf Grundlage der Satzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zu beachten ist, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölze im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nicht beseitigt werden dürfen.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass sich ca. 380 Meter nordwestlich des Plangebiets eine Schweinemastanlage befindet. Bei dieser handelt es sich um eine Anlage, die auf Grund der Tierplatzkapazität und der damit einhergehenden Emissionen der Genehmigungsbedürftigkeit nach den §§ 4 ff. Bundes- Immissionschutzgesetz unterliegt. Gemäß einer Geruchsimmisionsprognose liegt die Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet bei 15% der Jahresstunden Geruchsstundenhäufigkeit. Der Immissionswert nach Nr. 3.1 Anhang 7 der TA Luft beträgt für allgemeine Wohngebiete (10%), für Dorfgebiete (15%). Demnach ist im Plangebiet der Immissionswert für Dorfgebiete gerade eingehalten und für Wohngebiete überschritten. Geruchsbelästigungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Hierauf wird hingewiesen.



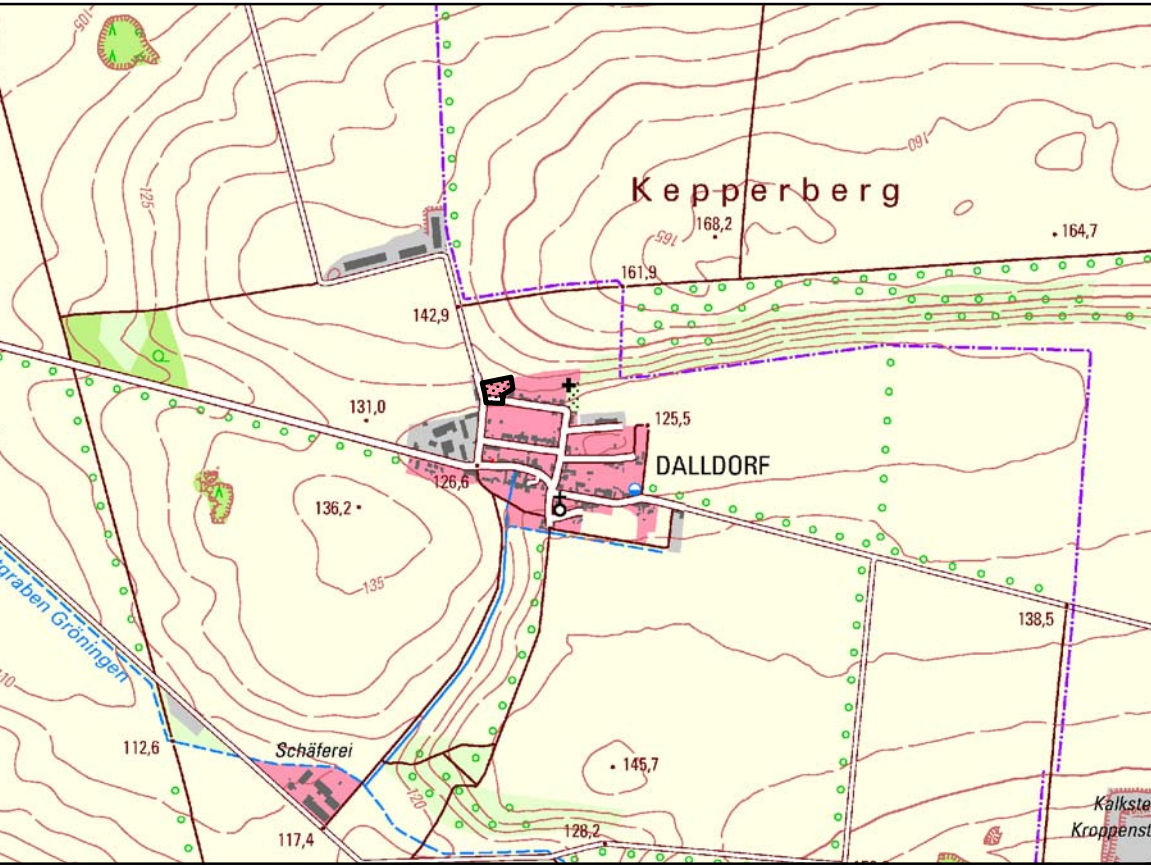
Stadt Gröningen
Verbandsgemeinde Westliche Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan Wohnen "Am Berge" im Ortsteil Dalldorf

im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung Mai 2022

Maßstab:1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a

Lage im Raum: [TK 25 / 07/2010] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 14012/2010