

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10m Gesamthöhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen als Höchstmaß

3. 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)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

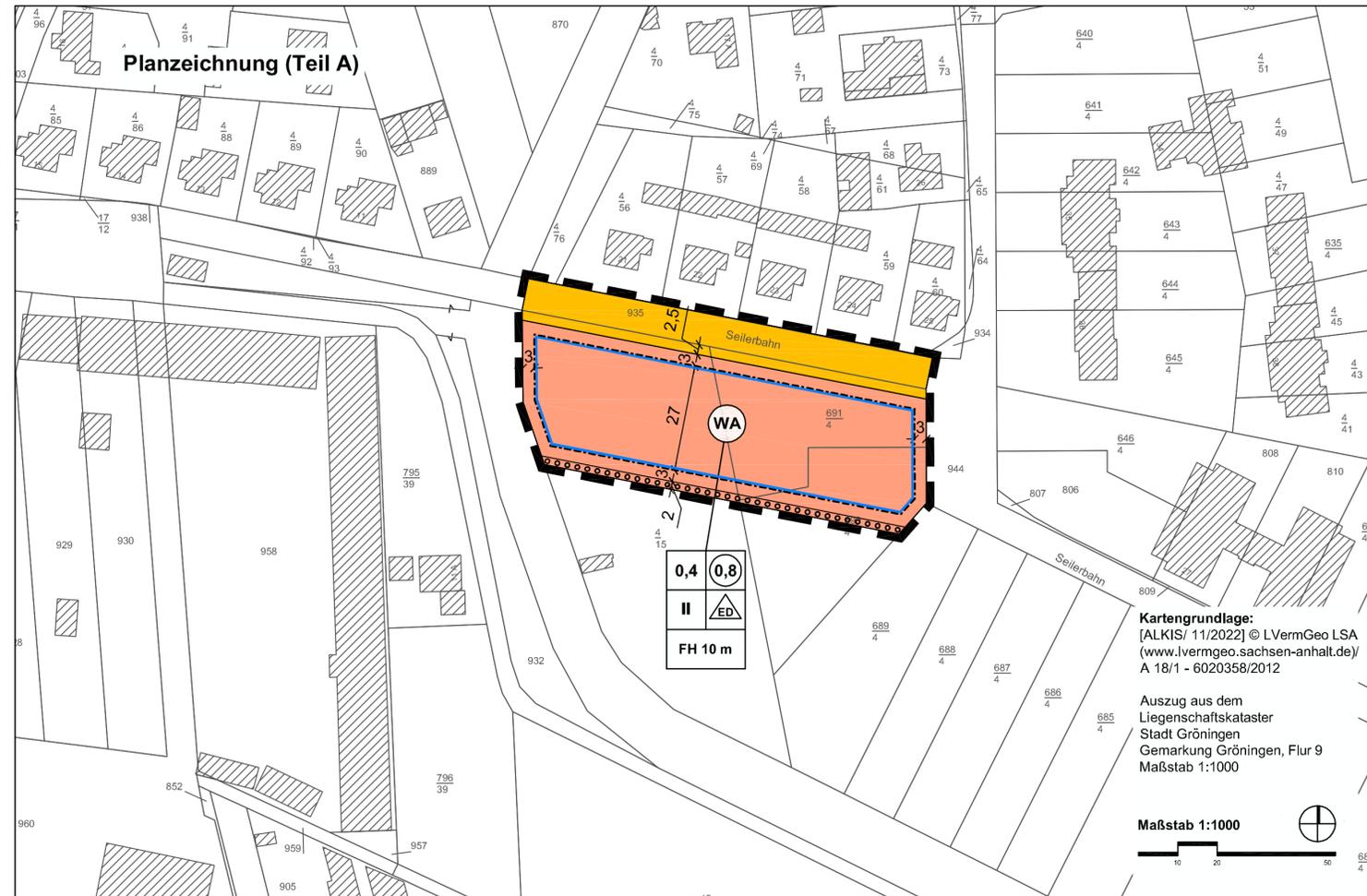
öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

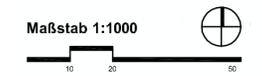
6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Kartengrundlage:
[ALKIS/ 11/2022] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1 - 6020358/2012

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Stadt Gröningen
Gemarkung Gröningen, Flur 9
Maßstab 1:1000



Hinweise:

1. Vor dem Beginn der Bauarbeiten auf der Ackerfläche sind Untersuchungen durchzuführen, die gewährleisten, dass keine streng geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) beeinträchtigt werden. Wenn Feldhamster nachgewiesen werden, sind mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz des Feldhamsters festzulegen.



Stadt Gröningen
Verbandsgemeinde Westliche Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan 05/2022
Wohngebiet "Seilerbahn"

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

Entwurf Februar 2023

Maßstab:1:1000



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

Lage im Raum: TK 10 / 07/2010 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1- 14012/2010

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 Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der ausgebauten Erschließungsanlage Seilerbahn gemessen an der Grenze zum Baugrundstück festgesetzt.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe von Dächern der Hauptgebäude um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

§ 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.

§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass auf der umgrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Laubgehölzhecke aus einheimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen ist.

<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Seilerbahn" beschlossen</p> <p>_____</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2022, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am</p> <p>Stadt Gröningen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>_____</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den _____</p> <p>Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05/2022 zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>_____</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am</p> <p>Stadt Gröningen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05/2022 hat öffentlich ausgelegen</p> <p>_____</p> <p>vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Stadt Gröningen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Als Satzung beschlossen</p> <p>_____</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Stadt Gröningen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl.2023 I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05/2022 Wohngebiet "Seilerbahn", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Stadt Gröningen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Inkraftgetreten</p> <p>_____</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Stadt Gröningen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	