

SATZUNG

über den Bebauungsplan
Mischgebiet "Heinrich-Julius-Straße 11"
der Stadt Gröningen
mit örtlichen Bauvorschriften

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches, in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Gröningen vom gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Mischgebiet "Heinrich-Julius-Straße 11" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Gröningen,
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

I. Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 07.10.2019 vom Stadtrat Gröningen beschlossen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am bekannt gemacht.

2. Auslegungsbeschluss 1. Entwurf
Der Stadtrat Gröningen hat am 29.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Des Weiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach §13a BauGB angewandt wird.

3. Auslegungsbeschluss 2. Entwurf
Der Stadtrat Gröningen hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.
4. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat Gröningen hat am die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 BauGB mitgeteilt worden.

5. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Gröningen hat am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Gröningen,
Bürgermeister

II. Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung 1. Entwurf

Der 1. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 12.05.2021 bis einschließlich 15.06.2021 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Verbandsgemeinde Westliche Börde ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Stadt Gröningen,
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung 1. Entwurf

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 07.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung aufgefordert.

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

Stadt Gröningen,
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

Mischgebiet "Heinrich-Julius-Straße 11" der Stadt Gröningen

mit örtlichen Bauvorschriften

Auszug Top. Karte - Übersichtsplan M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000
Genehmigungsnummer:
[TK10 / 2020] © LVermGeo LSA/www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/A18/1-6020358/2012
Geltungsbereich des Bebauungsplans

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.

der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der aktuellen Fassung.

der Planzeichenverordnung PlanZV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung 2. Entwurf

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Veröffentlichungsfrist vom bis einschließlich im gemeindlichen Internet-Portal zur Verfügung gestellt und zeitgleich im Bauamt der Verbandsgemeinde Westliche Börde öffentlich ausgelegt.

Die Veröffentlichung im Internet-Portal ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist elektronisch und bei Bedarf auch auf anderem Wege abgegeben werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Gröningen,
Bürgermeister

4. Behördenbeteiligung 2. Entwurf

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung aufgefordert.

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

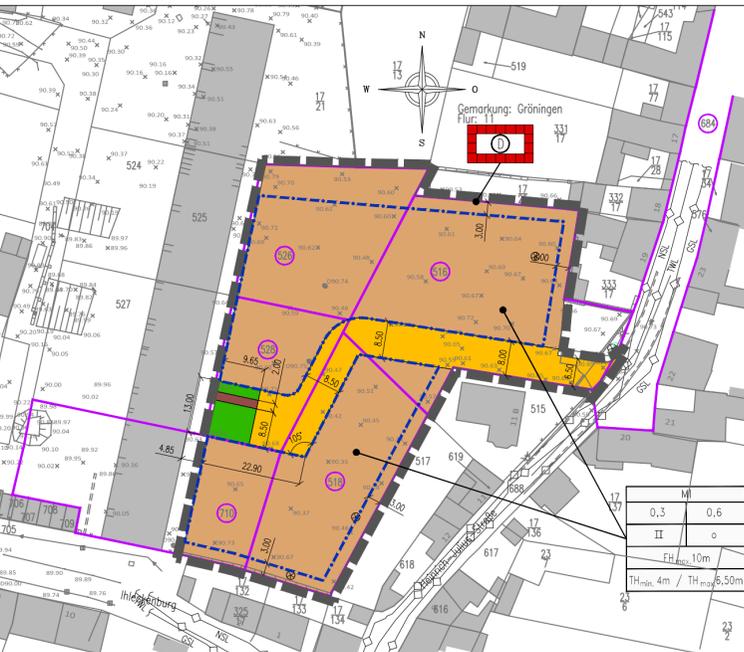
Stadt Gröningen,
Bürgermeister

5. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom wird ausgefertigt.

Stadt Gröningen,
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1:1000



Plangrundlage: Lageplan

Vermessung: Dipl. Ing. Dieter Specht
Wilhelm-Hörne-Straße 20
39387 Oschersleben
E-Mail: buero@wb-specht.de

Stand: 25.01.2021
Maßstab: 1:500
Gemarkung: Gröningen
Objekt: Heinrich-Julius-Straße
Lageanschluss: ETRS 89-UTM Zone 32
Höhenanschluss: DHHN92-NHN92
Bezug Niv. v. 2080+81911184

Planarstellung verkleinert auf den Maßstab 1:1000

Auszug aus verwendeter Liegenschaftskarte:

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Gröningen, Stadt
Gemarkung: Gröningen
Flurstücke: 518 und teilweise 516; 526; 528; 684 und 710
Maßstab: 1:1000
Stand: 01/2021 (ALKIS)

Vervielfältigung erteilt durch: Herausgeber
Genehmigungsnummer:
Aktzeichen: A18/1-6020358/2012

6. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Mischgebiet "Heinrich-Julius-Straße 11" mit örtlichen Bauvorschriften 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 der in Kraft getretene Bebauungsplan 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 Entschädigungsansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Gröningen,
Bürgermeister

7. 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.

Stadt Gröningen,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

M Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,6 Geschößflächenzahl (GFZ)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse
FH_{max} 10m Firsthöhe als Höchstmaß
TH_{min} 4m Traufhöhe als Mindestmaß
TH_{max} 6,50m Traufhöhe als Höchstmaß

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	
Traufhöhe	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen sowie Stellung der baulichen Anlagen

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

Baugrenze
o offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrstraubreite)
Gehweg (Verkehrstraubreite)

5. Grünfläche

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs.6 BauGB)
hier: betrifft das gesamte Plangebiet

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des B-Plans (§9 Abs.7 BauGB)

8. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen
von der Planung betroffene Flurstücke
Bemaßung
vorhandene Bäume
NSL Niederspannungsleitung
GSL Gasleitung
TWL Trinkwasserleitung

Hinweise

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Plangebiet ist ein Denkmalbereich (Altstadt Gröningen) nach §2 Abs.2 Nr.2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA).

Vorhaben im Plangebiet stehen nach §14 Abs.1 Nr.1,2 und 3 DenkSchG LSA unter denkmalrechtlichem Genehmigungsvorbehalt.
Für die Bebauung ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach §14 DenkSchG LSA durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet ist gemäß §2 Abs.2 Nr.4 DenkSchG LSA Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals "Historischer Ortskern Gröningen".
Erdarbeiten bedürfen gemäß §14 DenkSchG LSA einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Standort Mülltonnensammelplatz

Die Anwohner des Plangebiets müssen ihre Mülltonnen am gekennzeichneten Sammelplatz (östlich der Einfahrt zum "Baugelände") in der Heinrich-Julius-Straße zur Müllabfuhr bereitstellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

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

1.1. Gemäß §1 Abs.5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.
1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

1.3. Die festgesetzte Mindest Traufhöhe gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

2. Grünordnung

2.1. Pflanzung von Straßenbäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens vier hochstämmige Laubbäume entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Straßenbäume sind zu unterhalten und im Fall ihres Abganges gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind mit einem Stammumfang von 16–18cm in einer mindestens 10m² großen Pflanzinsel sowie in Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, auszuführen.

2.2. Bepflanzung, Private Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich B-Plan ist pro angefangene 400m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.

Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen. Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

* hochstämmige mittelkrönige Laubbäumen mit mind. 14–16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

2.3. Vorschlag Gehölzverwendungen

Pflanzliste 1 (für private Grundstücksflächen)

a) einheimische Laubbaumarten	b) Obstbäume
alte Obstsorten	
–Feldahorn	* Apfel
–Hainbuche	* Kaiser Wilhelm
–Vogelkirsche	–Köstliche von Charneux
–Eberesche	–Rote Sternrenette
	–Gellers Butterbirne
	–Jacob Lebel
	–Boskoop

Pflanzliste 2 (für Straßenbäume)

–Pyrus communis "Beech Hill"	–Wild-Birne "Beech Hill"
–Prunus serotina "Kanzan"	–Japanische Nelkenkirsche "Kanzan"
–Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	–Rotdorn

2.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzöffnungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar, durchgeführt werden. Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.5. Gehölzschutzsatzung (§9 Abs.6 BauGB)

Bestandsgehölze im Plangebiet unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Gröningen. Die Beseitigung geschützter Gehölze ist nur mit Genehmigung der Stadt Gröningen zulässig.

3. Höhenlage (§9 Abs.3 BauGB)

Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke ist mindestens bis zur Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen. Die Geländeangleichung soll mit Mutterboden sowie geeignetem zulässigen Füllmaterial erfolgen. Der Auftrag des Mutterbodens soll mindestens 25 cm betragen.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §85 BauO LSA)

4.1. Dächer

4.1.1. Bei Hauptgebäuden ist eine Dachneigung unter 25 Grad unzulässig.

4.1.2. Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind bei Haupt- und Nebengebäuden unzulässig.

4.1.3. Die Dachflächen ab 25 Grad Dachneigung sind mit einer kleinteiligen naturroten Tondachziegeldeckung zu versehen (ca. 14 St./m²).

4.2. Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden bei Haupt- und Nebengebäuden mit Neon- und Leuchtfarben ist unzulässig.
Für die Fassadenflächen ist ein Farbton aus einer nach historischen Vorlagen abgeleiteten Farbreihe zu wählen (z. Bsp. entsprechend Farbkarte "XEM historisch" oder ähnliche).

5. Bedingte Festsetzungen

(§9 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Im Plangebiet treten die Festsetzungen des B-Plans erst in Kraft, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
– Abtrag des Oberbodens bis 0,50m im gesamten Plangebiet
– Die ordnungsgemäße Beseitigung des Oberbodens ist der unteren Abfallbehörde anzuzugehen.

IWW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Cubische Straße 17
39122 Magdeburg
Telefax 0391-4060400
Telefon 0391-4060300
eMail office@iww-ingenieur.de



Vorhaben	gemessen
Bebauungsplan Mischgebiet "Heinrich-Julius-Straße 11" der Stadt Gröningen mit örtlichen Bauvorschriften	kartiert
	gezeichnet
	geprüft
Darstellung	bearbeitet
	gezeichnet
	geprüft
	Maßstab
Reg.Nr.: 2219009	
bearbeitet März 2024 Fr. Müller	
gezeichnet März 2024 Fr. Re.Müller	
geprüft März 2024 Fr. R.Müller	
Maßstab 1:1000 Blatt Nr.	
W:\2219009\B\PL\1-GL\CAD\DWG\HP\BP2219009Gröningen_HeinrichJuliusStrasse_2Entwurf.dwg	
W:\2219009\B\PL\1-GL\CAD\PLT\BP2219009Gröningen_HeinrichJuliusStrasse_2Entwurf.pdf	