

SATZUNG

über den Bebauungsplan
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 den Bebauungsplan Wohngebiet "Neue Reihe / Neuer Hof", 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

Am Großen Bruch,
Bürgermeister

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 (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.

VERFAHRENSVERMERKE

Beschlüsse

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 02.10.2019 von dem Gemeinderat beschlossen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am bekannt gemacht.

2. **Auslegungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am 13.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung 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 berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 BauGB mitgeteilt worden.

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

Am Großen Bruch,
Bürgermeister

VERFAHREN

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 07.01.2020 bis einschließlich 04.02.2020 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Gemeinde Am Großen Bruch ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am 12.12.2019 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 berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf 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 des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom wird ausfertigt.

Am Großen Bruch,
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet "Neue Reihe / Neuer Hof"

der Gemeinde Am Großen Bruch / OT Wulferstedt

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



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.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 Geschößflächenzahl (GFZ)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse
FH 10m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser

4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserableitungen
(§9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

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

MSL Mittelspannungsleitung
NSL Niederspannungsleitung
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)

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

Bemaßung

Abriß geplant

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.

Kartengrundlage:

Auszug aus Liegenschaftskarte
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
(NAS-Daten aus dem ALKIS vom 30.08.2019, B22-6019513-19)

Stand der Unterlagen: Juni 2019
Gemeinde: Am Großen Bruch Maßstab: 1:1000
Gemarkung: OT Wulferstedt Flur: 7 Flurstück: 34/3; 32/11; 32/12; 32/13

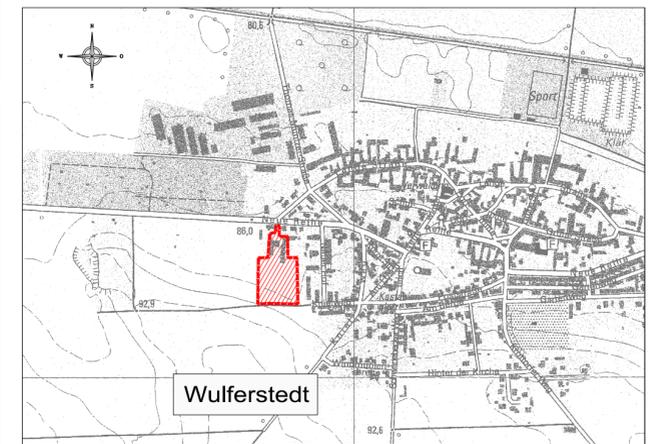
Herausgeber:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Vervielfältigung erteilt durch:
Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber

Genehmigungsnummer:
Aktenzeichen: A18/1-6020358/2012

Auszug Top. Karte - Übersichtsplan

M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000

Genehmigungsnummer:
[TK/10/2019] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6020358/2012

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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 Wendeanlage ist eine Freihaltezone von 1m Breite für Fahrzeugüberstände von oberirdischer Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, ausgenommen sind Zufahrtbereiche 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 Laubbaum 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 zweireihigen 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 Baumschulware zu verwenden:
* hochstämmige mittelkrönige Laubbaumarten mit mind. 14–16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

4.3. Vorschlag Gehölzverwendungen

a) einheimische Laubbaumarten b) Obstbäume
alte Obstsorten
–Feldahorn * Apfel * Birne
–Hainbuche * Kaiser Wilhelm –Köstliche von Charneux
–Vogelkirsche –Rote Sternrenette –Gellerts Butterbirne
–Eberesche –Jacob Lebel –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 Gehölzfällungen, 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 Homsterbesiedlung 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.

IW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH Cathische Straße 17 39122 Magdeburg		Telefax 0391-4060400 Telefon 0391-4060300 eMail office@iw-gmbh.eu
Vorhaben	Bebauungsplan Wohngebiet "Neue Reihe / Neuer Hof" der Gemeinde Am Großen Bruch / OT Wulferstedt	gemessen kartiert gezeichnet
Darstellung	Satzung	geprüft
	Reg.Nr.: 2219010	bearbeitet April 2020 Fr. Müller
		gezeichnet April 2020 Fr. Scholz
		geprüft April 2020 Fr. R.Müller
	Maßstab 1:1000	Blatt Nr.
V:\2219010\B\PL\1_GL\CAD\DWG\HP\BP2219010Wulferstedt_NeueReiheNeuerHof_Satzung.dwg V:\2219010\B\PL\1_GL\CAD\PL\BP2219010Wulferstedt_NeueReiheNeuerHof_Satzung.plt/pdf		