

## SATZUNG

den Bebauungsplan  
Wohngebiet "Neuwegerslebener Straße"  
der Gemeinde Am Großen Bruch / OT Hamersleben

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 "Neuwegerslebener Strasse", 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

## 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 §13a BauGB angewandt wird.

3. **Abwägungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am ..... die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geprüft.

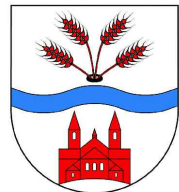
Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 BauGB mitgeteilt worden.

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 begilligt.

Am Großen Bruch, .....

.....  
Bürgermeister



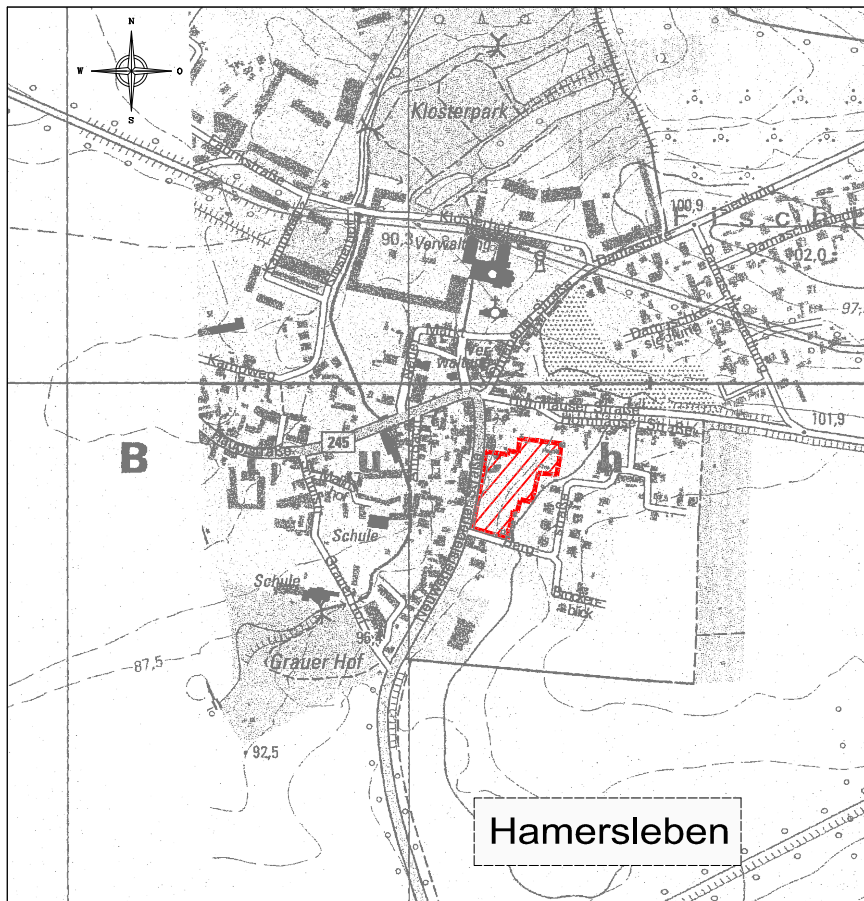
# BEBAUUNGSPLAN

## Wohngebiet "Neuwegerslebener Straße"

### der Gemeinde Am Großen Bruch / OT Hamersleben

## Auszug Top. Karte - Übersichtsplan

M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000  
Genehmigungsnummer:  
[TK10/2019] © LVermGeo LSA(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6020358/2012

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## PRÄAMBEL

### Rechtsgrundlagen

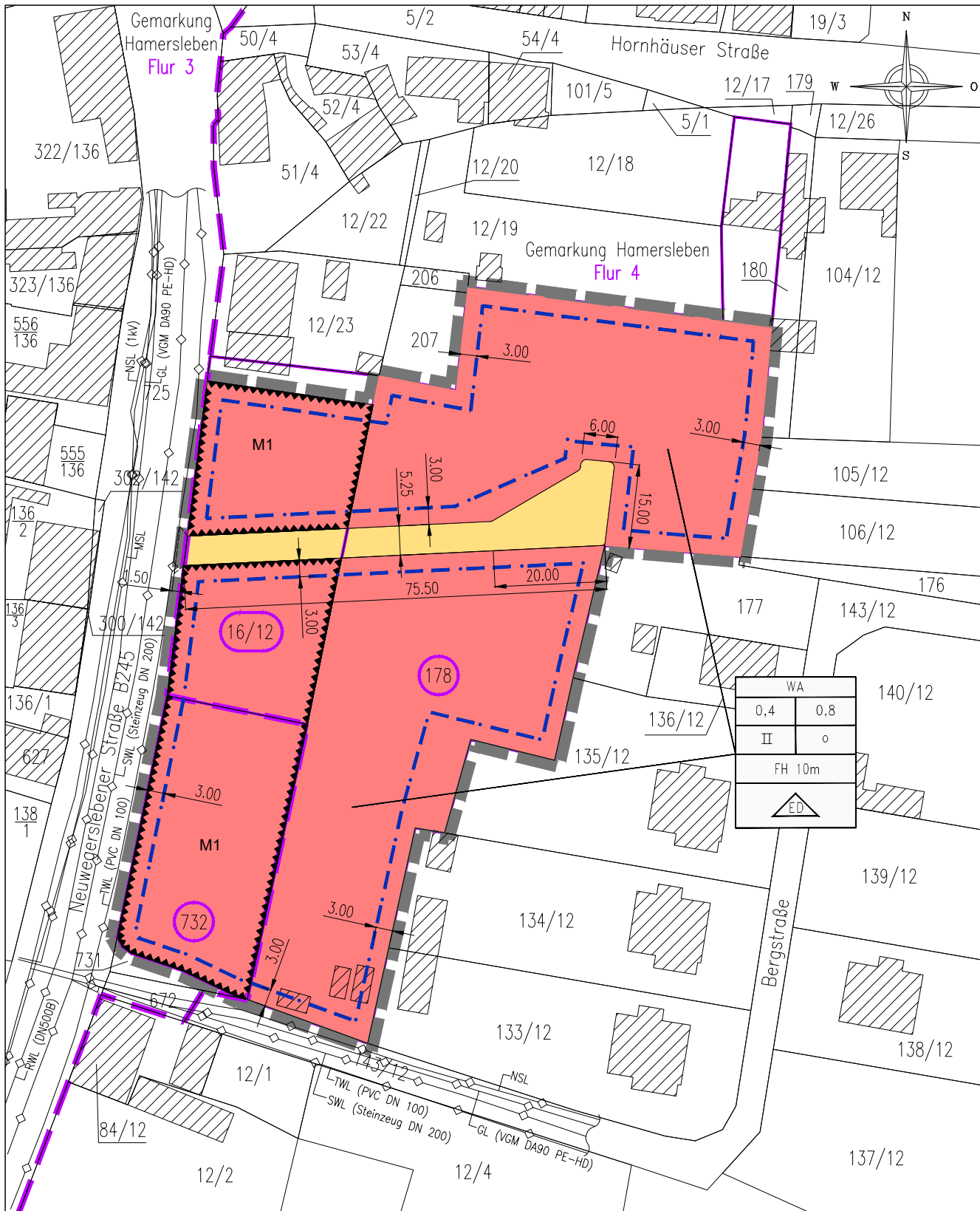
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuellen Fassung.

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.

## PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

FH 10m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschosflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse    | Bauweise           |
| Firsthöhe                 |                    |

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

 Baugrenze

o offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)

 ED nur Einzel- und Doppelhäuser

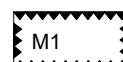
### 4. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

 öffentliche Verkehrsfläche

### 5. Sonstige Planzeichen

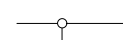
 Geltungsbereich des B-Planes  
(§9 Abs.7 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

– passiver Schallschutz mit  
Maßnahmebezeichnung

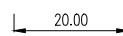
### 6. Informeller Charakter

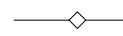
 vorhandene Bebauung

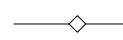
 Flurstücksgrenzen

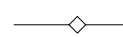
 Flurgrenze der Fluren 3 und 4

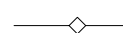
 von der Planung betroffene Flurstücke

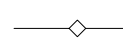
 20.00 Bemaßung

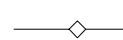
 MSL Mittelspannungsleitung

 NSL Niederspannungsleitung

 GL Gasleitung

 TWL Trinkwasserleitung

 SWL Schmutzwasserleitung

 RWL Regenwasserleitung

## 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 "Neuwegerslebener Strasse" 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. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutz – §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

4.1. Auf der mit M1 bezeichneten Fläche sind Schlafräume, Kinderzimmer und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien u.ä.) auf der lärmzugewandten Seite in Richtung Neuwegerslebener Straße (B 245) unzulässig (Grundrissregelung).

4.2. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der Technischen Baubestimmung DIN 4209 "Schallschutz im Hochbau" nachgewiesen wird, dass durch Schallschuttmassnahmen ein ausreichender Lärmschutz erreicht wird. Ebenso können für Außenwohnbereiche Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen (z. B. durch vor-/nebelgelagerte Baukörper) erreicht wird.

### 5. Grünordnung

5.1. Private Grundstücksflächen

Bepflanzung – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich B-Plan ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens einmittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5.2. Pflanzbestimmungen – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 5.1. 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 mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14–16cm Stammumfang  
\* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

Vorschlag Gehölzverwendungen

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

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

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

### Hinweise zum Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals. Gemäß § 14 Abs. 2 DenkSchG LSA bedarf es bei Erdarbeiten auf archäologischen Denkmalen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle und der unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen.

## 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 ..... 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 betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom **07.01.2020** 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

### 4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Wohngebiet "Neuwegerslebener Straße" 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.

Am Großen Bruch, .....

.....  
Bürgermeister

### 5. 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.

Am Großen Bruch, .....

.....  
Bürgermeister

### Kartengrundlage:

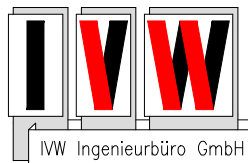
Auszug aus Liegenschaftskarte  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
(NAS-Daten aus dem ALKIS vom 30.08.2019, B22-6019513-19)

Stand der Unterlagen: Juni 2019  
Gemeinde: Am Großen Bruch Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: OT Hamersleben Flur: 3 Flurstück: 732  
Flur: 4 Flurstück: 178 u. 16/12

Herausgeber:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Vervielfältigung erteilt durch:  
Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber

Genehmigungsnummer:  
Aktenzeichen: A18/1-6020358/2012



IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und  
Wasserwirtschaftsplanung GmbH  
Calbische Straße 17  
39122 Magdeburg

Telefax 0391-4060400  
Telefon 0391-4060300  
eMail office@ivw-gmbh.eu

|                                                                                          |            |           |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|----------------------------|
| Vorhaben                                                                                 | gemessen   |           |                            |
|                                                                                          | kartiert   |           |                            |
|                                                                                          | gezeichnet |           |                            |
|                                                                                          | geprüft    |           |                            |
| Darstellung                                                                              | bearbeitet | Juli 2020 | Fr. Müller                 |
|                                                                                          | gezeichnet | Juli 2020 | Fr. Scholz / Fr. Re.Müller |
|                                                                                          | geprüft    | Juli 2020 | Fr. R.Müller               |
|                                                                                          | Maßstab    | 1:1000    | Blatt Nr.                  |
| V:\2219011\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP2219011Hamersleben_NeuwegerslebenerStrasse_Satzung.dwg  |            |           |                            |
| V:\2219011\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP2219011Hamersleben_NeuwegerslebenerStrasse_Satzung.plt/pdf |            |           |                            |