SATZUNG

über den Bebauungsplan Wohngebiet "Hederslebener Weg" der Stadt Gröningen

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 Wohngebiet "Hederslebener Weg", 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

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am **04.11.2019** vom Stadtrat Gröningen beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht.

2. Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat Gröningen hat am **04.11.2019** den 1. 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. Änderungs- und Auslegungsbeschluss
3.1. Der Stadtrat Gröningen hat am **13.07.2020** die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.

3.2. Der Stadtrat Gröningen hat am **05.10.2020** den 2. Entwurf des Bebauungsplanes 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 1. und 2. Entwurf des Bebauungsplanes 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

VERFAHREN

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

1.1. 1. Entwurf
Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom **25.11.2019** bis **10.01.2020** gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Stadt Gröningen ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am **15.11.2019** ortsüblich bekannt gemacht worden.

1.2. 2. Entwurf
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom **15.10.2020** bis **15.11.2020** gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Stadt Gröningen ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am **07.10.2020** ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Stadt Gröningen, ...

.....
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

2.1. 1. Entwurf
Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §1.3 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom **19.11.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

2.2. 2. Entwurf
Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §1.3 Abs.2 Nr.3 i.V.m. §4a Abs.3 BauGB mit Schreiben vom **06.10.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

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

Stadt Gröningen, ...

.....
Bürgermeister

3. Ausfertigung

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

Stadt Gröningen, ...

.....
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Wohngebiet "Hederslebener Weg" 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 Entschädigungsansprüche (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

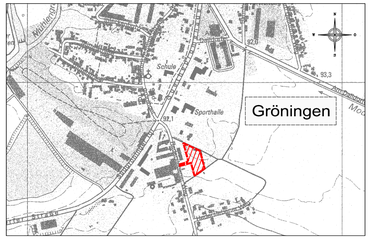
Stadt Gröningen, ...

.....
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet "Hederslebener Weg" der Stadt Gröningen

Auszug Top. Karte - Übersichtsplan M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000
Genehmigungsnummer:
[Geobasisdaten/Stand] © 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.

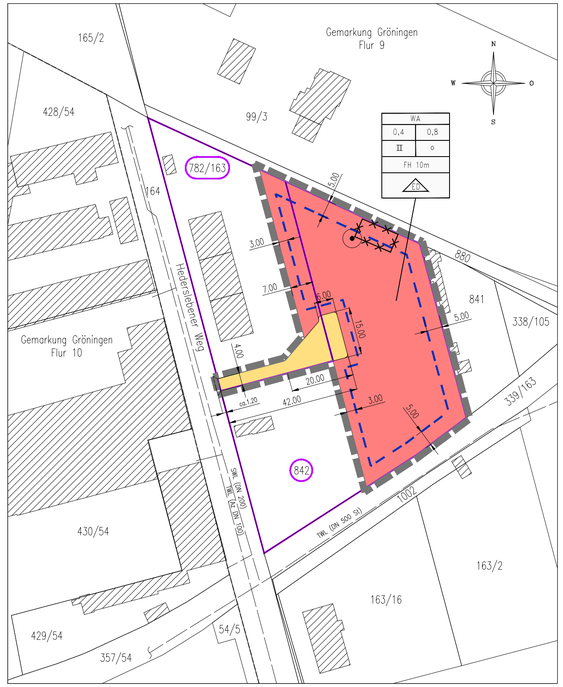
5. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Stadt Gröningen, ...

.....
Bürgermeister

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

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
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. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

zu erhaltender Baum

6. Sonstige Planzeichen

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

7. Informeller Charakter

Abriss Garagenkomplex
Flurstücksgrenzen — Flurgrenze
842 / 782/163 von der Planung betroffene Flurstücke
20.00 Bemaßung
Übernahme Leitungsbestand außerhalb des B–Planes
TWL Trinkwasserleitung
SWL Schmutzwasserleitung

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: Gröningen, Stadt Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Gröningen Flur: 9 Flurstücke: 842 (teilweise)
782/163 (teilweise)

Herausgeber:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Vervielfältigung erteilt durch:
Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber

Genehmigungsnummer:
Aktenzeichen: A18/1–6020358/2012

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 "Hederslebener Weg" festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

2. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Einzel– oder Doppelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. – §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

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 Zufahrtsbereiche und ebenerdige Befestigungen.

4. Grünordnung

4.1. Private Grundstücksflächen

Bepflanzung – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich B–Plan ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger 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.

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 mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14–16cm Stammumfang
- hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

4.3. Vorschlag Gehölzverwendungen

a) einheimische Laubbaumarten
–Feldahorn
–Hainbuche
–Vogelkirsche
–Eberesche

b) Obstbäume
alte Obstsorten
* Apfel
–Kaiser Wilhelm
–Rote Sternrenette
–Jacob Lebel
–Boskoop
* Birne
–Köstliche von Charneux
–Gellerts Butterbirne
–Gute Graue

4.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzfällungen und Gebäudeabbrucharbeiten nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar, durchgeführt werden.
Wenn zeitlich davon abgewichen werden soll, sind geschützte Arten vor Baubeginn mit einer gesonderten Untersuchung vor Ort auszuschließen. Geschützte Arten, die festgestellt werden könnten, sind nach §44 BNatSchG zu behandeln.

Hinweise zum Denkmalschutz

Im Plangebiet könnten sich archäologische Denkmale befinden..
Aus diesem Grund bedarf es gemäß §14 Abs.2 DenkSchG LSA bei Erdarbeiten der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde.
Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

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

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

Vorhaben: Bebauungsplan Wohngebiet "Hederslebener Weg" der Stadt Gröningen		gemessen	
		kartiert	
		gezeichnet	
Reg.Nr.: 2219008		geprüft	
Darstellung: Satzung	bearbeitet	November 2020	Fr. Müller
	gezeichnet	November 2020	Fr. Re.Müller
	geprüft	November 2020	Fr. R.Müller
	Maßstab	1:1000	Blatt Nr.

V:\2219008\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP2219008Groeningen_HederslebenerWeg_Satzung.dwg
V:\2219008\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP2219008Groeningen_HederslebenerWeg_Satzung.plt/pdf