

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 04.06.2021 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, 04.06.2021



VERFAHRENSVERMERKE

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 04.10.2019 vom Stadtrat Gröningen beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 15.11.2019 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 31.05.2021 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 31.05.2021 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Gröningen, 04.06.2021



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, 24.11.2020



2. Behördenbeteiligung

2.1. 1. Entwurf

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 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 §13 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.

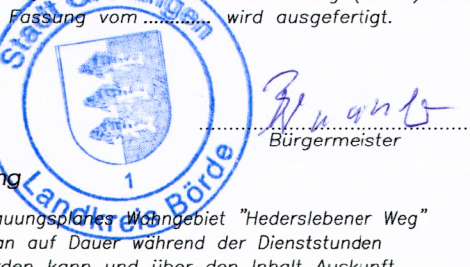
Stadt Gröningen, 24.11.2020



3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom 31.05.2021 wird ausfertigt.

Stadt Gröningen, 24.06.2021



4. Bekanntmachung der Satzung

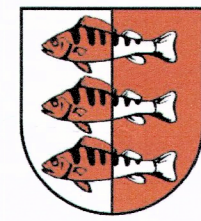
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes des Wohngebiet "Hederslebener Weg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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 31.05.2021 in Kraft getreten.

Stadt Gröningen, 04.06.2021



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

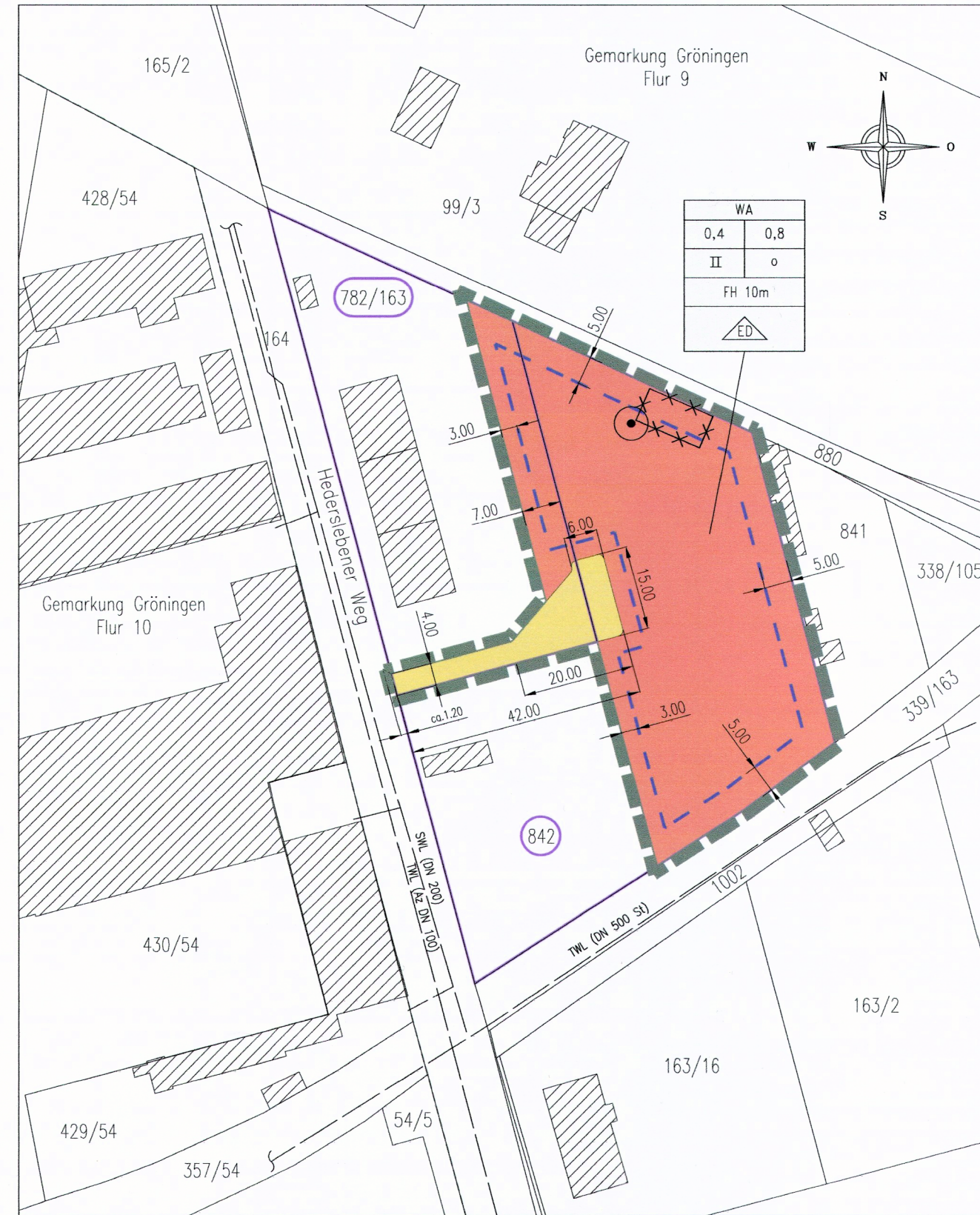
Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Stadt Gröningen, 04.06.2021

Bürgermeister

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 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
offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)
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

von der Planung betroffene Flurstücke

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

Gemarkung: Gröningen

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 Baugrundsück 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 Zufahrtbereiche 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 b) Obstbäume
–Feldahorn –alte Obstsorten
–Hainbuche *Apfel
–Kaiser Wilhelm
–Vogelkirsche –Rote Sternennette
–Eberesche –Jacob Lebel
–Boskoop –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

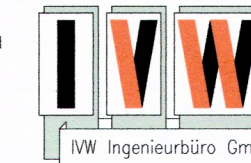
Im Plangebiet könnten sich archäologische Denkmale befinden. Aus diesem Grund bedarf es gemäß §14 Abs.2 DenKSchG LSA bei Erdarbeiten der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

IWV Ingenieurbüro für Verkehrs- und

Wasserwirtschaftsplanung GmbH

Calbische Straße 17

39122 Magdeburg



Telefax 0391-4060400

Telefon 0391-4060300

eMail office@iwv-gmbh.eu

Vorhaben

gemessen

kartiert

gezeichnet

geprüft

Reg.Nr.: 2219008

bearbeitet

gezeichnet

geprüft

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