"Triftstraße, 1.Bauabschnitt"
Gemeinde Ausleben OT Ottleben

Satzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 2 (3) des Gesetzes vom 29.07.2017 (BGBl I S.2986) i.V.m § 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014, hat der Rat der Gemeinde Ausleben am 18.03.2019 den Bebauungsplan "Triftstraße, 1.Bauabschnitt" als Satzung beschlossen.

Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind:

- Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
- Satzungsteil B: Planzeichnung „Geltungsbereich"
- Weitere Unterlagen sind:
  - Begründung mit Anlagen und ökologischer Bilanzierung
  - Landschaftsplanerisches Fachgutachten

Satzung-Planteil A: Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich zum "Triftstraße, 1.Bauabschnitt" liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Ottleben an der Triftstraße und schließt nördlich an das Baugebiet „Waldblick" an.
(2) Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 629/157, 630/158, 632/160, 633/161, 1154 (tlw.) und eine Teilfläche aus Flurstück 1154 der Flur 10 in der Gemarkung Ausleben.
(3) Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7574qm und ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Vorgaben

(1) Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ausleben weist für den Geltungsbereich „WA" (Allgemeines Wohngebiet i.S. BauNVO) aus.
Im Bebauungsplan wird „Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Ausnahmen, bspw. für Läden oder der Gemeinschaft dienende Anlagen werden nicht zugelassen.
Der Flächennutzungsplan ist insoweit nachträglich anzupassen.

(2) Der Geltungsbereich grenzt im Süden an das bereits mit 4 Wohngebäuden entwickelte Baugebiet „Waldblick" an und an der westlichen Seite, durch die Triftstraße getrennt, an den im Zusammenhang bebauten Teil des dörflich strukturierten Ortes Ottleben.
Aufgrund der Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung und den erfüllten Kriterien nach § 13 b BauGB wird ein vereinfachtes (und beschleunigtes) Verfahren durchgeführt.
Hiernach wird auf einen Umweltbericht und eine vollumfängliche Eingriffsregelung nach BNatSchG §§14 und 15 verzichtet.

§ 3 Bauliche Nutzung

(1) Festsetzungen:
   a. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines („WR")
      Ausnahmen nach § 3 (3) der Baunutzungsverordnung werden nicht zugelassen.
   b. Maß der baulichen Nutzung:
      i. Grundflächenzahl (i.S. BauNVO § 19): GRZ= 0,4
      ii. Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO § 20 (2)-(4)): GFZ= 0,6
      iii. Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)): 2
      iv. Maximale Firsthöhe: 9,0 m.
      v. Einzel-, und Doppelhäuser
      vi. Die Stellung der Gebäude ist trauf- oder giebelseitig parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße auszuführen.
      Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe des an das jeweilige Baugrundstück anliegenden Bereichs der Erschließungsstraße.
   c. Bauweise: offen („o")
   d. Die Bereiche zwischen den Baufeldern und zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen (Freiflächen) sind bis zu einer Tiefe von 3 Metern, von der Grenze zur Verkehrsfläche aus gemessen, von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO § 14 (1)) freizuhalten.

§ 4 Erschließung

(1) Der Geltungsbereich grenzt westlich an die Triftstraße, die als Gemeindestraße ausgebaut ist. Von der Triftstraße aus kann über die Gemeindestraße Triftstraße und die Gemeindestraße Schmiedeberg die Landesstraße L104 erreicht werden, die für den überörtlichen Verkehr vorgesehen ist.
(2) Die zukünftigen Grundstücke im Geltungsbereich werden durch eine vorgesehene Erschließungsstraße („Planstraße") verkehrlich erschlossen. Die Erschließungsstraße ist für Begegnungsverkehr vorgesehen und mündet im östlichen Teil des Geltungsbereichs in eine Wendeanlage.
(3) In der vorgesehenen Erschließungsstraße wird ein Schmutzwasserkanal eingerichtet. Die zukünftigen Grundstücke sind hinsichtlich der Schmutzwasser-Entsorgung an den vorgesehenen Schmutzwasserkanal anzuschließen.
(4) Eine ausreichende Trinkwasserversorgung für die zukünftigen Grundstücke im Geltungsbereich ist ebenfalls vorgesehen.
Analog ist die Versorgung der zukünftigen Grundstücke mit Erdgas und Strom vorgesehen.
(5) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen zukünftigen Grundstücken möglichst zu versickern.
Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, soll dem in der Erschließungsstraße vorgesehenen Regenwasserkanal zugeleitet werden.

§ 5 Denkmalschutz

(1) Für die facharchäologische Dokumentation ggf. vorhandener Bodendenkmale ist vor Boden-eingreifenden Maßnahmen im Geltungsbereich (bspw. bei der Erschließung) ein geeignetes Untersuchungsverfahren (z.B. in Form eines repräsentativen Rasters) durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchung ist rechtzeitig mit den Denkmalschutz-Behörden abzustimmen.
(2) Die Silhouette der gesamten Ortslage Ausleben ist als Kulturdenkmal erfasst.
Für bauliche Vorhaben im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

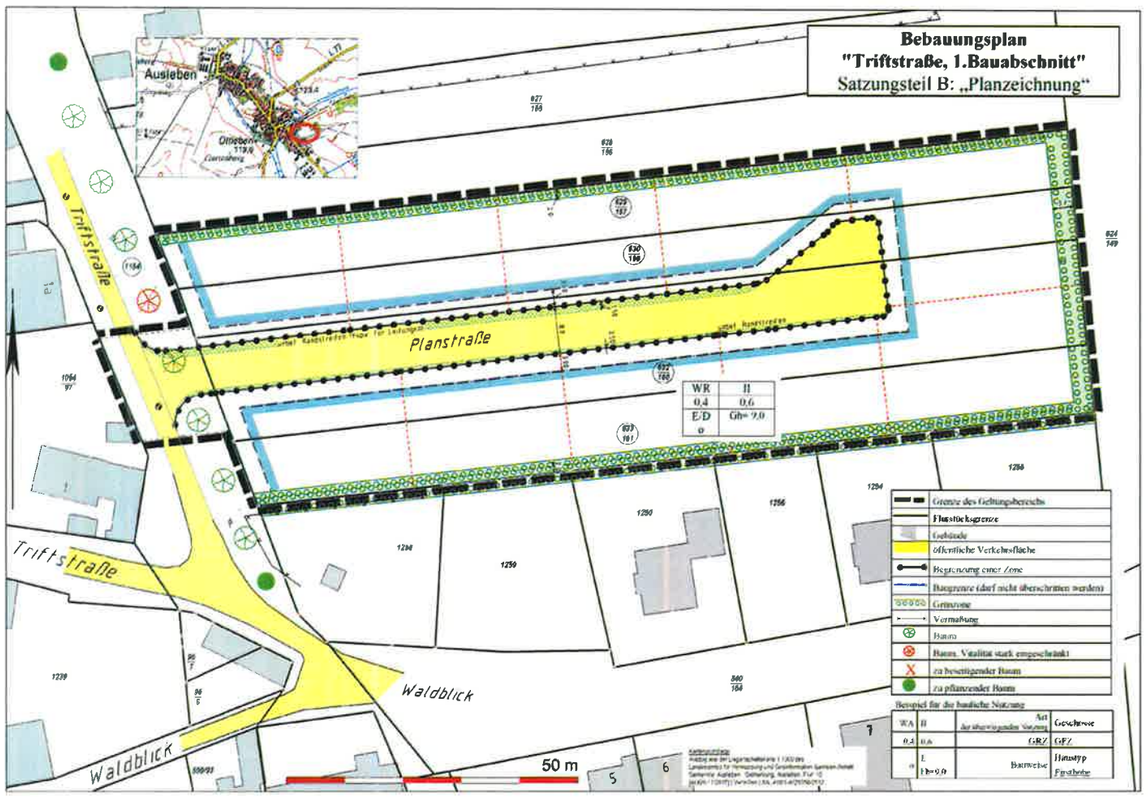
(1) Der Verzicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht, eine zusammenfassende Erklärung und eine Überwachung befreit nicht von den Rechtsnormen zum Schutz der Natur und Umwelt.
Insbesondere sind folgende Vorschriften des BNatSchG zu beachten:
- §19 Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen,
- §44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und
- §45 Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

Vor Eingriffen im Geltungsbereich ist ein Nachweis über ggf. vorhandene Vorkommen gesetzlich geschützter Arten der Flora und Fauna zu erbringen.
(2) Als grünordnerische Maßnahmen wird Folgendes festgesetzt:
   a. Hausgärten:
      Nicht baulich genutzte Flächen (Freiflächen) sind als Hausgarten zu gestalten.
   b. Strauchhecke:
      Am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs ist jeweils eine Strauchhecke einheimischer Arten mit einer Breite von ca. 2,0m und am östlichen Rand des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 3,7m mit überwiegend einheimischen Arten von den jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümern anzupflanzen und zu erhalten.
      Geeignete Pflanzenarten sind in der Anlage „Hinweise" aufgelistet.
   c. Bäume, die die östliche Seite der Anliegerstraße „Triftstraße" säumen und ggf. für die vorgesehenen Erschließungsanlagen beeinträchtigt oder gar beseitigt werden, ist ein Ausgleich vom Erschließungsträger zu schaffen.
      Hierfür soll die Baumreihe mit der Anpflanzung von 2 Linden am Anfang und/oder Ende ergänzt werden. 2 weitere hochstämmige Bäume sollen im Schlosspark im südwestlichen Teil des Ortes Ottleben angepflanzt werden.
(3) Die Maßnahmen zu (2) b. sind in der Pflanzperiode nach Genehmigung des Bauvorhabens auf den jeweiligen zukünftigen Grundstück auszuführen.
Die nach (2) c. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach dem Eingriff an einem geeigneten Standort auszuführen.
(4) Die Festsetzung zu § 5 (2) b. kann wahlweise auch durch wertgleiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erfüllt werden.
(5) Die Gemeinde kann zur Durchsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ein Pflanzgebot i.S. § 178 BauGB in o.g. Fassung verfügen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausleben, den .....



Technische Hinweise

Die nachfolgenden Auflistung der Hinweise ist nicht abschließend.
Die für eine Vorhaben-Realisierung maßgebenden Rechtsnormen, Regeln und Richtlinien sind grundsätzlich einzuhalten.

Kartengrundlagen

[ALKIS / 1/2017] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6020358/2012

[TK10 / 7/2017] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6020358/2012

[DOP /7/2017] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6020358/2012

Wasserentnahme

Wenn auf den Grundstücken im Geltungsbereich Brunnen oder ähnliche Einrichtungen zur Entnahme von Wasser aus dem natürlichen Wasserhaushalt errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig von einem baurechtlichen Verfahren der unteren Wasserbehörde (Landkreis Börde) anzuzeigen.
Dies gilt auch für ggf. notwendige, bauzeitlich begrenzte Grundwasserabsenkungen.

Altlasten

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich Altlasten vorhanden sind.

Bei diesbezüglichen Funden sind umgehend die zuständigen Stellen und Behörden zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Kampfmittel

Erkenntnisse über Belastungen mit Kampfmitteln liegen nicht vor.
Dennoch kann ein Auffinden von Kampfmitteln niemals ganz ausgeschlossen werden.
Werden bei der geplanten Baumaßnahme während der Bautätigkeit sowie bei Erst- eingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.
Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.
Innerhalb der regulären Dienstzeit:
Tel.: 03904 7240 4238
03904 7240 4239
Außerhalb der regulären Dienstzeit
Tel.: 03904 42315 oder 03904 42316
Fax.: 03904 498935
Fachbereich 2, Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen /Leitstelle.
Die Vollzugsbeamten geben Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf. Gemäß § 3 KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen.
Das Betretungsverbot zu c. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach realer Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.
Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.
Die erteilten Hinweise und Empfehlungen von zuständigen Vollzugsbeamten sind zu beachten und einzuhalten. Zuwiderhandlungen werden mit einem Ordnungswidrigkeitsverfahren geahndet.

Abfall

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 1 Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Börde) hat der Anschluss- und Benutzungspflichtige die Abfallbehälter so am Grundstück bereitzustellen, dass das Entsorgungsfahrzeug auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Bereitstellungsplätze heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten erfolgen kann.
Während der Baumaßnahme hat der Bauträger für die ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung zu sorgen. D.h. er muss sicherstellen, dass die zur Entsorgung bereitgestellten Rest- und Wertstoffbehälter durch die Entsorgungsfahrzeuge an den angrenzenden Straßen ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust angefahren werden können.

Erdwärme

Wenn auf dem Grundstück Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.
Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/) zu erfolgen. Im Geothermie- Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Leitungen

Leitungen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch örtliche Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. „Haus-Anschlüsse" sind die mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Die besonderen Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger, bspw. zu Pflanzarbeiten in der Nähe von Leitungen sind zu beachten.
Bei einer Veräußerung von Grundstücken, die Leitungen enthalten, sind entsprechende grundbuchliche Dienstbarkeiten zu vereinbaren.

Boden (/Gründung)

Für den Boden in seiner Funktion als Schutzgut und auch als Baugrund wurden Gutachten eingeholt, die u.a. bei der Realisierung von baulichen Vorhaben beachtet werden sollten.

Die Gutachten können beim Vorhabenträger eingesehen werden:

Gemeinde Ausleben

Verbandsgemeinde Westliche Börde

Marktstraße 7

39397 Gröningen

Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionen gesichert oder wieder hergestellt werden. Andernfalls ist der nicht unmittelbar wieder verwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.
Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Nichtverwertbare nichtmineralische Bauabfälle (Abfälle zur Beseitigung) sind in einer Umladeanlage des Landkreises Börde zu entsorgen.
Grünabfälle sind in einer dafür zugelassenen Kompostierungsanlage zu entsorgen.
Werden im Zuge der Planung Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Brunnen

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Grundwasserabsenkung

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau), sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §§ 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Strauchhecke-Anpflanzungen:

1. Der Pflanzabstand beträgt 1,2 - 1,5 m.
2. Der Abstand der Reihen beträgt 1,2 -1,5 m.
3. Die Pflanzen sind gegeneinander versetzt zu pflanzen.
4. Die Strauchqualität der zu pflanzenden Sträucher beträgt 60-100cm.
5. Geeignete Straucharten sind:
   a. Weißdorn
   b. Liguster
   c. Haselnuss
   d. Hartriegel
   e. Eberesche
   f. Hundsrose
   g. Pfaffenhütchen

Die Wahl weiterer, als „einheimisch" anerkannter Arten ist möglich

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Ausleben hat in seiner Sitzung am 07.06.2017 die Aufstellung des/der Bebauungsplanes „Triftstraße 1. Bauabschnitt" (Nr. 1/2017) beschlossen.

Ausleben, den _____ Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß BauGB § 2 (1) am 20.07.2017 bekannt gemacht (Aushang: OT Ausleben Bauernwinkel 1, OT Ottleben Thälmannstraße (Blumenpavillon, OT Warsleben Friedensstraße (Bushaltestelle), OT Üppingen Badelebener Straße (Whs. Nr. 12)).

Ausleben, den _____ Bürgermeister

Billigung des Entwurfes und Auslegung
Der Gemeinderat der Gemeinde Ausleben hat den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 18.06.2018 gebilligt und die Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.09.2018 durch Aushang (w.o.) bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit 29.09.-09.11.2018

Ausleben, den _____ Bürgermeister

Trägerbeteiligung
Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. BauGB § 4 (2) mit Datum vom 03.11.2018 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Ausleben, den _____ Bürgermeister

Abwägung
Der Gemeinderat der Gemeinde Ausleben hat die Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan "Triftstraße 1. Bauabschnitt" in seiner Sitzung am 18.03.2019 abgewogen.

Ausleben, den _____ Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Ausleben hat den Bebauungsplan "Triftstraße 1. Bauabschnitt" in seiner Sitzung am 18.03.2019 gem. BauGB §10(1) als Satzung beschlossen.
Die Beschlussfassung wurde durch ortsüblichen Aushang (w.o.) bekannt gemacht.

Ausleben, den _____ Bürgermeister

Planausfertigung
Diese Planausfertigung zum Bebauungsplan „Triftstraße 1. Bauabschnitt" entspricht der Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Ausleben.

Ausleben, den _____ Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan "Triftstraße 1. Bauabschnitt" ist gem. BauGB § 10 (3) am 29.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzung ist damit am 29.06.2019 rechtsverbindlich geworden.

Ausleben, den _____ Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Ausleben, den _____ Bürgermeister

Plananfertigung:
Ingenieur- und Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. H. Dieter Specht
Wilhelm-Heine-Straße 20
39387 Oschersleben (Bode)
Fon: 03949-2237
Fax: 03949-501960
eMail: buero@ivb-specht.de
Internet: www.ivb-specht.de

Land Sachsen-Anhalt
Landkreis Börde

Gemeinde Ausleben
OT Ottleben

Bebauungsplan (Nr. 1/2017)
Triftstraße 1. Bauabschnitt