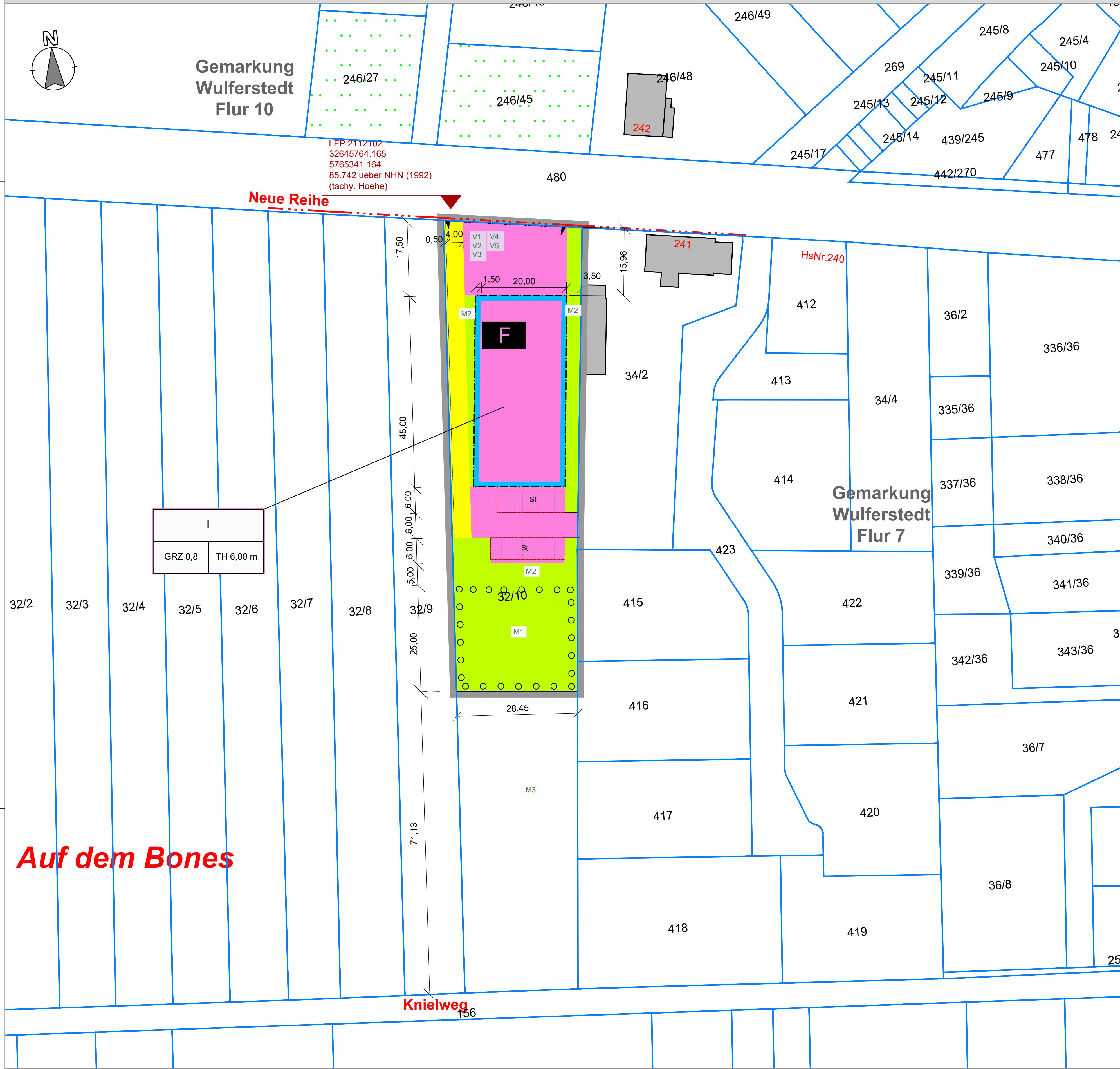


Bebauungsplan Nr. 002/2021
„Neubau eines Feuerwehrhauses“ der Gemeinde Am Großen Bruch im OT Wulferstedt

Teil I - Planzeichnung



Zeichenerklärung
nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV

	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB		Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr		Einfahrtsbereich
	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		Straßenverkehrsflächen
	Grundflächenzahl (GRZ), § 16 und § 19 BauNVO		Grünflächen § 9 Abs. 1
	Höhe der baulichen Anlagen - Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Oberkante der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Vorhaben § 16 BauNVO)		private Grünfläche Nr. 15 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 25a
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Baugrenze		

Teil II - Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 8 BauNVO).
Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet festgesetzte Baugebiet dient ausschließlich der Unterbringung des gemeindlichen Feuerwehrhauses.

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 18 BauNVO).
Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Traufhöhe beträgt 85,74 m nach NHN 1992.
Der Bezugspunkt ist der Höhenfestpunkt neben der Straße nordwestlich des Plangebiets.

Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; § 23 BauNVO).
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.

Textliche Festsetzung 4: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

V1 Baufeldfreimachung / Bautätigkeit
Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brat und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.
Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

V2 Zeitliche Beschränkung des Baugeschehens
Zur Vermeidung erheblicher Störungen jagender Fledermäuse sollten Bauarbeiten in den Nacht- und Dämmerungsstunden vermieden werden. Die nächtlichen Phasen sind von akustischen, stofflichen oder geruchlichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen zu verschonen.

V3 Ökologische Baubegleitung
Durch eine Begleitung der Baufäche durch Sachverständige im Vorfeld der Bautätigkeit sind Vorkommen von Hamstern und Bodenbrütern zu ermitteln. Bei einem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

V4 Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser
Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über Röglen zu versickern.

V5 Altlasten
Regelung zum Umgang mit Bodenverunreinigungen
Werden bei Bau- und Abbruchmaßnahmen Verunreinigungen des Bodens und des Bauschuttes festgestellt, oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

M1 Strauch-Baumhecke
An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf einer Fläche von 29 m x 25 m eine Strauch-Baumhecke anzulegen. Es werden mindestens vier einheimische Baumarten und mindestens vier verschiedene Straucharten genutzt. Die Anpflanzung hat nach einem dreireihigen Pflanzschema zu erfolgen. Dabei wird ein Abstand zwischen den einzelnen Bäumen von etwa 6 m in Ansatz gebracht. Die Sträucher werden in Dreiergruppen gepflanzt und der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern der Gruppe beträgt mindestens 1 m.
Es werden 45 Bäume und 225 Sträucher gepflanzt.
Die Pflanzung hat im Rahmen der Erschließung des Plangebiets zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen werden im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März ausgeführt.
Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes, Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.
Die Standsicherheit der Bäume wird durch das Setzen eines Dreibecks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) gewährleistet. Bei Pflanzenausfall wird entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet.
Die neu angepflanzten Gehölze werden mit entsprechenden Vorrichtungen vor übermäßigem Wildverbiss geschützt.
Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen.
Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (gebietsheimischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials wird durch ein Zertifikat nachgewiesen.
Für die Neuanpflanzung sind folgende Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes / der Pflanzqualität zu beachten:
Bäume der Qualität: „3x verpflanzt“ mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Pflanzliste:
Acer campestre Feldahorn (bis 15 m Wuchshöhe)
Betula pendula Hängebirke (8 bis 22 m)
Carpinus betulus Hainbuche (5 bis 15 m)
Populus tremula Zitterpappel (bis 15 m)
Sorbus aucuparia Eibersche (8 bis 10 m)
Die Pflanzung von Obstbäumen ist auf der als Strauch-Baumhecke festgesetzten Fläche zulässig.
Sträucher der Qualität: „2x verpflanzt“ mit einer Höhe von ca. 60 bis 100 cm.
Die erwartete Wuchshöhe der Sträucher beträgt 5 bis 7 m.

Pflanzliste:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundrose
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

M2 Scherrasen
Zur schnellen Erhaltung von geschlossenen Pflanzenbeständen ist eine Ansaat mit einer autochthonen Gräser- und Wildkräutermischung (Kräuterrasen) vorzunehmen.
Die Fläche wird in unregelmäßigen Abständen gepflegt.

Hinweis zum Denkmalschutz:

Im Plangebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale. Gemäß § 14 Abs. 9 DenkSchG LSA bedarf es bei Erdarbeiten auf Kulturdenkmälern der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Außerdem ist zu gewährleisten, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärfaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme rechtzeitig mit dem LDA verbindlich abzunehmen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerMGeo LSA)

Gemarkung : Wulferstedt

Flur : 7

Flurstück : 32/10 (teilweise)

Gesamtfläche : ca. 0,33 ha

Stand der Planunterlage: 07/2024

Lizenz zur Darstellung, Verbreitung, Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVerMGeo ST
Abgabe: Datenlizenz Deutschland - Flurkarte - Version 2.0. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerMGeo ST.

Übersichtskarte © dl-de-by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB 2021

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Am Großen Bruch fasste mit Datum vom 01.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neubau eines Feuerwehrhauses mit Gemeindefa“.	
Am Großen Bruch, den	Siegel/ Unterschrift
Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2021 frühzeitig über die Ziele und Zwecke , sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	
Am Großen Bruch, den	Siegel/ Unterschrift
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.12.2021 bis 20.01.2022 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen informiert.	
Am Großen Bruch, den	Siegel/ Unterschrift
Der Gemeinderat Am Großen Bruch hat mit Beschluss NR. vom den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 002/2021 „Neubau eines Feuerwehrhauses“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.	
Am Großen Bruch, den	Siegel/ Unterschrift
Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom bis einschließlich statt.	
Am Großen Bruch, den	Siegel/ Unterschrift
Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Gemeinderatssitzung am und der Beschlussnummer abgewogen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.	
Am Großen Bruch, den	Siegel/ Unterschrift
Der Bebauungsplan Nr. 002/2021 „Neubau eines Feuerwehrhauses“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil II), den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil III) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht, wurde mit Datum vom unter der Beschluss NR. als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.	
Am Großen Bruch, den	Siegel/ Unterschrift
Die Satzung der Bebauungsplanes Nr. 002/2021 „Neubau eines Feuerwehrhauses“ bestehend aus Planzeichnung (Teil II), den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil III), sowie der Begründung mit dem Umweltbericht ist hiermit ausgefertigt.	
Am Großen Bruch, den	Siegel/ Unterschrift
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 002/2021 „Neubau eines Feuerwehrhauses“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil II), den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil III), sowie der Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit dem Datum vom ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung trat mit der Veröffentlichung in Kraft.	
Am Großen Bruch, den	Siegel/ Unterschrift
Planerhaltung § 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, den	Siegel/ Unterschrift

Einsichtnahmemöglichkeit
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften können eingesehen werden bei der Verbandsgemeinde Westliche Börde, Bauverwaltung, Sachgebiet Bauleitplanung und Bauordnung.
Marktstrasse 7 39397 Grönigen
sowie im Internet unter https://www.westlicheboerde.de/Bauen-Kaufen/Bauleitplanung/Offentlichkeitsbeteiligung
Rechtsgrundlagen
Grundlagen der Planaufstellung in der jeweils gültigen Fassung sind: 1. Baugesetzbuch (BauGB) 2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Am Großen Bruch
in der Verbandsgemeinde Westliche Börde
Marktstraße 7
39397 Grönigen

PROJEKT

Bebauungsplan Nr. 002/2021
„Neubau eines Feuerwehrhauses“
der Gemeinde Am Großen Bruch im OT Wulferstedt

PLANINHALT

Planzeichnung
nach § 2 BauGB

STADIUM

Entwurf
Januar 2025

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel

Tel.: +49 (0) 39268-98 33
Fax: +49 (0) 39268-98 355
E-Mail: info@igmbh.de

Geschäftsführer
Frank Jeeve

Erneuerbare Energien + Bauleitplanung + Hoch- und Industriebau + Tiefbau

IIP - INGENIEURBÜRO INVEST-PROJEKT GmbH Westeregeln

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel

Tel.: +49 (0) 39268-98 33
Fax: +49 (0) 39268-98 355
E-Mail: info@igmbh.de

Geschäftsführer
Frank Jeeve

Erneuerbare Energien + Bauleitplanung + Hoch- und Industriebau + Tiefbau

