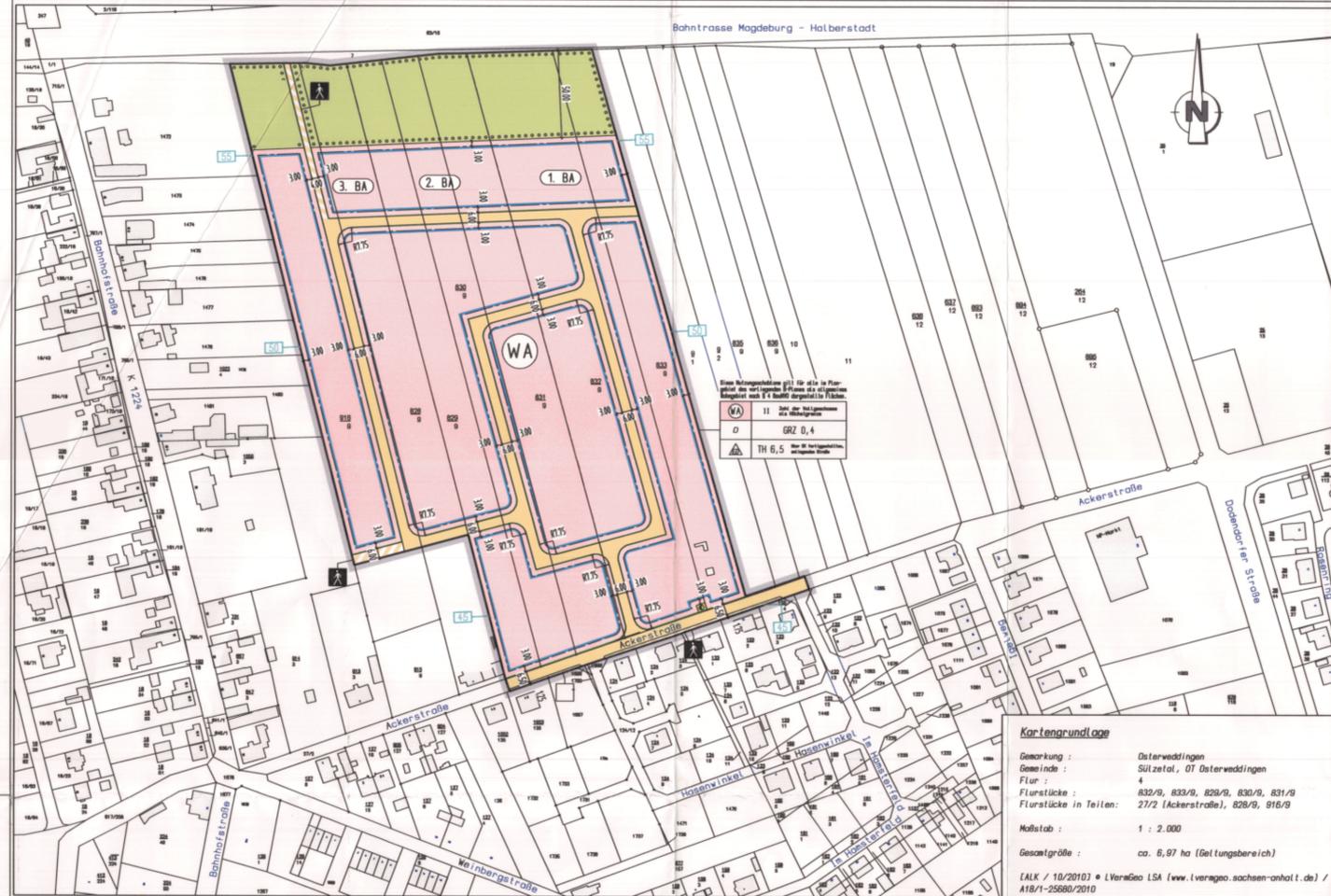




B-Plan Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße" im Ortsteil Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal



Kartengrundlage
 Gemarkung: Osterweddingen
 Gemeinde: Sülzetal, OT Osterweddingen
 Flur: 4
 Flurstücke: 832/9, 833/9, 828/9, 830/9, 831/9
 Flurstücke in Teilen: 27/2 (Ackerstraße), 828/9, 916/9
 Maßstab: 1 : 2.000
 Gesamtgröße: ca. 6,97 ha (Geltungsbereich)
 LALK / 10/20103 • LVerGeo LSA (www.vergeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-25680/2010

Teil B - Textlicher Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 4 BauNVO)

- Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2, Pkt. 1 BauNVO sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2, Pkt. 3 BauNVO.
- Des Weiteren sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO zulässig.
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO sind jedoch ausgeschlossen und damit nicht zulässig.
- Ausnahmen im Sinne § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im "Allgemeinen Wohngebiet" gemäß § 17 Abs. 1 mit 0,4 festgesetzt.
- Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind ausgeschlossen und damit nicht zulässig.
- Die Gebäude sind mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe (TH) von maximal 6,50 m über OK der fertiggestellten, anliegenden Straße zu errichten. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (BauS-A) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

§ 3 Bauweise (gemäß § 22 BauNVO)

- Die Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO Abs. 2 als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgelegt. Zulässig sind Einzelhäuser sowie Doppelhäuser als selbstständig nutzbare, an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand gebaute, im Übrigen jedoch frei stehende Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

- Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2, 3 festgesetzt.
- Ausnahmsweise dürfen die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile, die gemäß § 6 Abs. 8 der BauO Sachsen-Anhalt nicht auf die Abstandsflächen anzurechnen sind, überschritten werden.
- Die straßenseitige Gebädefassade ist stets parallel zur Baugrenze zu errichten.
- Der kleinste Abstand des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt mindestens 3,00 m.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen einen allseitigen Abstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen von mind. 3 m einhalten.
- Garagen, Carports und PKW-Stellplätze dürfen auch außerhalb der Bauflächen errichtet werden. Zusätzliche private Stellplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen. Zwischen Grundstücksgrenze und der Garagenfassade (straßenseitig) muss dazu ein Abstand von min. 6,00 m eingehalten werden. Die Garagenzufahrt muss eine Breite von mind. 3,50 m erhalten.
- Das Sichtdreieck an Straßenkreuzungen und Einmündungen ist von jeder oberhalb 0,80 m über OK Straße sich befindenden Nutzung freizuhalten.
- Straßenseitig können Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 0,80 m errichtet werden.

§ 5 Niederschlagswasserbeseitigung

- Das auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser soll auf diesen verbleiben und ist zur privaten Bewirtschaftung in Speichersysteme (Zisternen) zu führen bzw. oberflächlich abzuführen.
- Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Straßenabläufe gefasst und anschließend über neu RW-Kanäle in die vorhandene RW-Kanalisation in der "Ackerstraße" eingeleitet.

§ 6 Öffentlicher Straßenraum

- Mit Übergabe der Erschließungsanlagen an die Gemeinde werden auch die Straßen an diese übergeben. Die Gemeinde wird dann in einem gesonderten Verfahren die Erschließungsstraßen als öffentlichen Straßenraum widmen.

§ 7 Natur- und Landschaftsschutz

§ 7.1 Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

- Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von 30.943 m² sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
- Je angelegene 200 m² neuversiegelte Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obstbaum oder Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die öffentlichen Grünflächen mit einer Gesamtfläche von 10.130 m² sind dicht mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen.
- Bei der Masterplanierung wurden keine Tiere im Geltungsbereich festgestellt. Da es sich um einen potentiellen Masterlebensraum handelt, kann man davon ausgehen, dass Tiere einwandern könnten. Daher ist bei einem Baubeginn nach dem 01. März 2020 die Fläche in Frühjahr 2020 erneut zu kontrollieren.
- Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September - Mitte März) in ein Baugebiet umgewandelt werden. Damit wird die Zerstörung einer möglichen Fortpflanzungsstätte vermieden.

Hinweis:

- Umweltüberwachung
Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begründung und des Umweltberichtes durch die Gemeinde Sülzetal zu erfolgen.
- Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gem. BauNVO / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

§ 8 Schallschutz

Hinweis:

- Im Baugebiet treten derzeit die dargestellten Schallimmissionen infolge des Schienenverkehrs auf. Für jede Objektplanung ist diese Prognose durch den Vorhabenträger eigenverantwortlich fortzuschreiben, um so eine ausreichende Vorsorge für schutzbedürftige Bereiche zu sichern.

§ 9 Archäologie

- Um Verzögerungen und Baubehinderungen durch mögliche archäologische Funde und Befunde auszuschließen, ist Boden-eingriffen ein geeignetes Untersuchungsverfahren in Form eines repräsentativen Rasters vorzuschalten. Dieses Untersuchungs-raster soll im Rahmen der Erschließungsarbeiten der einzelnen Bauabschnitte mit durchgeführt werden.

Teil C - Verfahrensvermerk

Präambel

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i. V. v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

1. Aufstellungsbeschluss und Aufstellungsbekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 31.05.2018 die Aufstellung des B-Planes Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße" im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 20.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

07.04.2019
 Gem. Sülzetal, OT Osterweddingen, den ... 2019
 Mithras
 Bürgermeister

2. Auslegungsbeschluss - Vorentwurf des B-Plans Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße"

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 31.05.2018 den Vorentwurf des B-Planes Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße" im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 18.07.2018 erfolgt.

07.04.2019
 Gem. Sülzetal, OT Osterweddingen, den ... 2019
 Mithras
 Bürgermeister

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 6 Abs. 3 BauGB (Vorentwurf)

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße" berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26.07.2018 bis 27.08.2018 die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 9 und der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 26.07.2018 bis 27.08.2018 erfolgt.

07.04.2019
 Gem. Sülzetal, OT Osterweddingen, den ... 2019
 Mithras
 Bürgermeister

4. Auslegungsbeschluss - Entwurf des B-Plans Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße"

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 den Entwurf des B-Planes Nr. 9 im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 19.09.2018 erfolgt.

07.04.2019
 Gem. Sülzetal, OT Osterweddingen, den ... 2019
 Mithras
 Bürgermeister

5. Reguläre Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 6 Abs. 1 BauGB (Entwurf)

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße" berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26.09.2018 bis 29.10.2018 die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 9 und der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 26.09.2018 bis 29.10.2018 erfolgt.

07.04.2019
 Gem. Sülzetal, OT Osterweddingen, den ... 2019
 Mithras
 Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss zum B-Plan Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße"

Die Gemeinde Sülzetal hat im Abwägungsverfahren das eingegangene Abwägungsmaterial bewertet und die Berücksichtigung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im B-Plan und der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht im Abwägungsbeschluss vom 13.12.2018 entschieden.

07.04.2019
 Gem. Sülzetal, OT Osterweddingen, den ... 2019
 Mithras
 Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße"

Der B-Plan Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 13.12.2018 von der Gemeindevertretung Sülzetal als Satzung beschlossen und die Begründung sowie der Umweltbericht gebilligt.

07.04.2019
 Gem. Sülzetal, OT Osterweddingen, den ... 2019
 Mithras
 Bürgermeister

8. Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

07.12.2018
 Gem. Sülzetal, OT Osterweddingen, den ... 2018
 Mithras
 Bürgermeister

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten)

Der Satzungsbeschluss des B-Planes Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind vom 18.12.2018 bis 04.01.2019 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erläschungen von Entschädigungsansprüchen (§ 84 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 19.12.2018 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.

07.04.2019
 Gem. Sülzetal, OT Osterweddingen, den ... 2019
 Mithras
 Bürgermeister

Teil A - Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10-20 BauNVO)

GRZ = 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höhenbegrenzung

TH = 6,5m Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet: max. Traufhöhe über fertiger anliegender Straße (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlage

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

△ zulässig sind Einzelhäuser sowie Doppelhäuser

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stroßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Stroßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

öffentliche Grünflächen (siehe hierzu textl. Festsetzungen § 7.2.1)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 8 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation, Fläche: 5m x 4m)

8. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 26 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Isophone mit dB(A) für den maßgeblichen Mittelungspegel infolge des Schienenverkehrs, tagsüber und nachts ohne Eigen- und Fremdbelastung durch Gebäude, Betrachtungsebene ca. 4m über Gelände (nachrichtliche Übernahme aus dem schalltechnischen Gutachten, Stand: 2018-09-07)

Planunterlagen

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskartenplan nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) ist bestätigt.

Magdeburg, den 20.12.2018

Hinweis

Die Übereinstimmungsbestätigung ist beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation oder bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einzuholen.

Übersichtsluftbild



B-Plan Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße" im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal

Planungsbüro für Straßen-, Tiefbau und Abwassertechnik		IKM	
39124 Magdeburg, Lübecker Str. 105 Tel.: (0391) 662779-0 Fax: 2544811		INGENIEURKONTOR MAGDEBURG	
gezeichnet P. Reiche	überarbeitet P. Reiche	auftraggeber Gemeinde Sülzetal, OT Osterweddingen	Blatt-Nr. 1 2 3
Datum 20.12.2018	Bauvorhaben Bebauungsplan Nr. 9 Wohngebiet "An der Ackerstraße"	Projekt-Nr. 0018-18	Blatt-Nr. 1
Maßstab 1 : 2.000	Bezeichnung BEBAUUNGSPLAN		