

6.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des gesamten Planbereiches erfolgt die Ausweisung des Baugebietes, in Anlehnung an den Flächennutzungsplan, als "Dorfgebiet" MD nach § 5 BauNVO, wobei als Schwerpunkt lediglich Wohnnutzungen nach § 5 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden. Damit dient dieses Gebiet vorrangig dem Wohnen. Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden mit entsprechenden Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Die nach § 5 Absatz 2 BauNVO Pkt. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 zulässigen Nutzungen und die nach Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet untersegt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf GRZ = 0,4 für die Grundflächenzahl begrenzt. Die Bebauung soll maximal zweigeschossig erfolgen. Die Firsthöhe, bezogen auf die Oberkante des vorhandenen gemittelten Geländeneriveaus am Objektstandort, wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.

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

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes ist eine offene Bebauung vorgesehen. Entsprechend § 22 der BauNVO dürfen innerhalb der im Plan festgelegten Baugrenzen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Zur Realisierung ausreichender Abstände erfolgt die Regelung der Grenzabstände und Abstandflächen nach Abstandflächenregelung des § 6 BauOLA vom 15. März 2006.

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Wanzleben, Stadt
Gemarkung: Wanzleben
Flur: 18
Stand der Planunterlagen: 13.09.2007
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 30.11.2007
Aktenzeichen: 19-47731/07

5.3 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung ist für den Grundschutz der geplanten Wohnbebauung ein Dargebot von 800/min - 48 m³/h sicherzustellen und mindestens 2 Stunden vorzuhallen. Laut Auskunft des TAV Börde kann dies über das öffentliche Versorgungsnetz aufgrund technischer Gegebenheiten nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Absicherung der Löschwasserbereitstellung ist über einen Behälter oder Teich zu realisieren. Hierzu wird bei der Neugestaltung der Grünfläche neben der Bushaltestelle ein Oberflächenwasserrückhalte system errichtet, dass gleichzeitig als Löschwasser reservoire dient. Der Beginn der Bauarbeiten erfolgt ab der 4. KW 2009 über die Stadt Wanzleben

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZV90

1. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (§5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §16-21 BauNVO)

FH max. 10,0m max. Firsthöhe (§16 BauNVO)
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 BauNVO)

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
 Baugrenze (§23 BauNVO)
 a) Regelung der Grenzabstände und Abstandflächen nach Abstandflächenregelung §6 BauOLA vom 15. März 2006.
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrtbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§5 Abs.2 Nr.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung oberirdisch
 Hauptversorgungsleitung unterirdisch

13. Planungen, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
 vorhandenes Gebäude realisierter Abriss

Satzung der Stadt Wanzleben über den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB

„Schafstall“

Teil B **der Stadt Wanzleben, Ortsteil Buch**

Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), Fassung vom 20. Juli 2004 nebst Nachsteuerung in Form der Novelle vom 21.12.2006, in Kraft seit dem 01.01.2007, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Wanzleben vom 27.09.2007 der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB „Schafstall“ nach dem beschleunigten Verfahren bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der textlichen Festsetzung (Teil B) erlassen:

Maßgebliche Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2412, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006
 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1998 (BGBl. I S. 408)
 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 in der Fassung vom 10.10.1993 (BGBl. I S. 556) zuletzt geändert am 20.02.2003 (BGBl. I S. 22)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2412, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006
 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1998 (BGBl. I S. 408)
 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 in der Fassung vom 10.10.1993 (BGBl. I S. 556) zuletzt geändert am 20.02.2003 (BGBl. I S. 22)

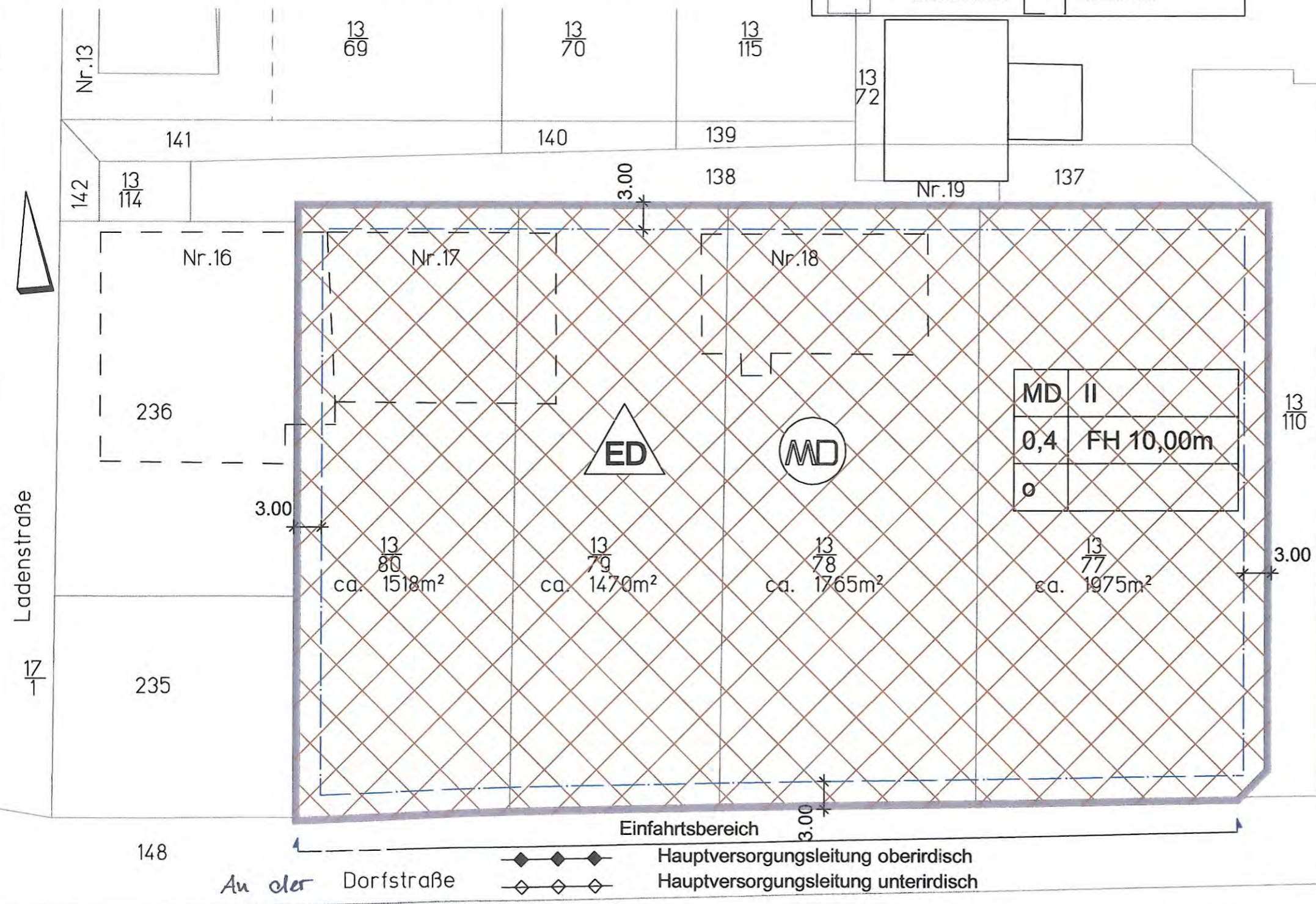
Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90) § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2412, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006
 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1998 (BGBl. I S. 408)
 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 in der Fassung vom 10.10.1993 (BGBl. I S. 556) zuletzt geändert am 20.02.2003 (BGBl. I S. 22)

Gemeindeordnung (GOLSA) des Landes Sachsen-Anhalt § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2412, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006
 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1998 (BGBl. I S. 408)
 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 in der Fassung vom 10.10.1993 (BGBl. I S. 556) zuletzt geändert am 20.02.2003 (BGBl. I S. 22)

Teil A – Planzeichnung Maßstab 1: 500
 Stadt Wanzleben-Börde, 22.04.13

BEBAUUNGSPLAN "Schafstall"

Stadt Wanzleben Ortsteil Buch



Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 27.09.2007 in der Stadtratssitzung beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 15.11.2007 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Börde Wanzleben ortsüblich bekannt gemacht.

Vor einer zeitlich en Befristung des öffentlichen Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung wird abgesehen, da der Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf dem Amtlichen Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Börde Wanzleben ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben hat auf seiner Sitzung am 27.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Dauer der öffentlichen Auslegung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat daraufhin in der Zeit vom 23.11.2007 bis 04.01.2008 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Wanzleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Beschwerden und Anregungen während der Auslegungsfristen schriftlich zur Niederschrift vorgelegt werden können, am 15.11.2007 im Amtblatt der Verwaltungsgemeinschaft Börde Wanzleben ortsüblich bekannt gegeben worden.

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben hat den Bebauungsplan "Schafstall" - Teil B nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 22.10.2009 unter der Ratschlußnummer 101206.09-01-0054 als Satzung beschlossen.

Im Amtblatt der Verwaltungsgemeinschaft Börde Wanzleben bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist am 22.10.2009 rechtsverbindlich bekannt gemacht worden.

Planauferfertigung
 Diese Planauferfertigung zum Bebauungsplan "Schafstall" entspricht der Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Wanzleben vom 27.09.2007.

Stadt Wanzleben-Börde, 22.04.13

ALW INGENIEUR GmbH * PLANUNGSBÜRO
 Hohe Straße 11 * 39164 Stadt Wanzleben-Börde
 Tel.: 039209/6820 * Fax: 039209/68220

BW: Bebauungsplan "Schafstall" Wanzleben OT Buch

Bauherr: Entwicklungsgesellschaft für Bauland -EGB- Limited
 Schlossplatz 9
 39164 Wanzleben

Bauart: Flur 18 Flurstücke 13/80, 13/79, 13/78, 13/77
 Gemarkung Wanzleben
 Dorfstraße, Ortsteil E

Planinhalt: Planzeichnung Teil A

Entwurfsverfasser	gez: Finke	Datum	24.09.09	Maßstab	1:500	Blatt Nr.	E/01/B
-------------------	------------	-------	----------	---------	-------	-----------	--------