

## Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Bebauungsplan „Pestalozziweg im Ortsteil Stadt Wanzleben gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06. September 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pestalozziweg“ im OT Stadt Wanzleben in der Fassung vom August 2018 gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB beschlossen (Gemarkung Wanzleben, Flur 7, Flurstück 143/6, 143/7).

Die Begründung wurde gebilligt und die Planunterlagen zur Auslegung bestimmt.

Für den Planbereich ist das Plankonzept vom August 2017 maßgebend.

Er ergibt sich aus dem abgebildeten Kartenausschnitt.

### Lage im Ortsteil Stadt Wanzleben



### Ziele und Zwecke der Planung

Zielstellung für den Bebauungsplan „Pestalozziweg“ ist die Nutzung des vorhandenen Grundstückes zum Bau eines Einfamilienhauses in 2-geschossiger Bauweise im Rahmen der weiteren Familienplanung. Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bau eines Einfamilienhauses für diesen Standort geschaffen werden. Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (gemäß §8 Abs. 1 BauGB).

Es soll eine zweckmäßige Bebauung unter Berücksichtigung der Belange der Erschließung (Verkehrerschließung und Einrichtungen der technischen Infrastruktur z.B. Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Elektrizität, Gas, Datenleistungen) gewährleistet werden. Grundlegendes Ziel ist die feinfühlig Integration der geplanten Bebauung in das vorliegende Umfeld des vorhandenen Quartiers.

Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der die Übernahme der Kosten des Planverfahrens durch den Begünstigten regelt.



Nach der zum 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

- durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Die maximal überbaubare Fläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO des Geltungsbereiches beträgt 918 m<sup>2</sup> und unterschreitet damit den Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> für Wohngebiete, die sich an eine zusammenhängende Ortsbebauung anschließen.

Das Plangebiet liegt nicht im FFH- oder Vogelschutzgebiet, es liegen also keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b vor.

Im beschleunigten Verfahren wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13(3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung im Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung vom

**06. Dezember 2018 bis zum 21. Januar 2019**

im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44,  
39164 Stadt Wanzleben - Börde, Haus II, Zimmer 202 öffentlich aus.

#### **Dienstzeiten:**

Mo.- Fr. 9:00 bis 12:00 Uhr

Di. 13:30 bis 18:00 Uhr

Do. 13:30 bis 15:00 Uhr

außerhalb nach Vereinbarung

Während dieser Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch unberücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet.

Da das Ergebnis der Behandlung der Bedenken und Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Weiterhin sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung im Internet auf der Internetseite der Stadt Wanzleben- Börde [www.wanzleben-boerde.de](http://www.wanzleben-boerde.de) unter dem Unterpunkt Bekanntmachungen einsehbar.

Stadt Wanzleben - Börde, den 28.11.2018



Thomas Kluge  
Bürgermeister



# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZIWEG“ IN STADT WANZLEBEN-BÖRDE**

Träger des Vorhabens:	Gudrun und Axel Nielebrock Pestalozziweg 8a 39164 Wanzleben – Börde
Landkreis:	Landkreis Börde
Stadt:	Stadt Wanzleben-Börde
Bauort:	Gemarkung Wanzleben Flur 7 Flurstücke 143/6 und 143/7 .....

## **1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Regional- und Landesplanung
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Bebauungspläne

## **2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

## **3. Geltungsbereich**

## **4. Beschreibung des Vorhabens**

- 4.1 Städtebauliches Konzept
- 4.2 Erschließung

## **5. Begründung der Festsetzungen**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der Baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 5.3 Mit Rechten zu belastende Flächen
- 5.4 Private Stellplätze
- 5.5 Ver- und Entsorgung

## **6. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

- 6.1 Eingriffsausgleich
- 6.2 Altlastenverdacht

## **7. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

## **8. Städtebauliche Daten**

- 8.1 Belegungsdichte
- 8.2 Flächenbilanz vor Eingriff
- 8.3 Flächenbilanz nach Eingriff

## **9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- 9.1 Kosten und Finanzierung
- 9.2 Folgekosten

## **10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

## 1. Rechtsgrundlagen

### 1.1 Allgemeines

- -Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- -Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Nach der zum 01.01. 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden, da

- Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Die maximal überbaubare Fläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO des Geltungsbereiches beträgt 918 m<sup>2</sup> und unterschreitet damit den Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> für Wohngebiete, die sich an eine zusammenhängende Ortsbebauung anschließen.

Das Plangebiet liegt nicht im FFH- oder Vogelschutzgebiet, es liegen also keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b vor.

Im beschleunigten Verfahren wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13(3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

### 1.2 Regional-und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden nicht berührt.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben ist seit Dezember 2005 wirksam

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Bereich Wohngebiet dar.

Der Bebauungsplan setzt ein Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet fest. Somit ist dieser gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

### 1.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan

## 2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Zielstellung für den Bebauungsplan „Grundstück Nielebock“ ist die Nutzung des vorhandenen Grundstückes zum Bau eines Einfamilienhauses in 2-geschossiger Bauweise im Rahmen der weiteren Familienplanung. Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bau eines Einfamilienhauses für diesen Standort geschaffen werden.

Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (gemäß §8 Abs. 1 Bau GB).

Es soll eine zweckmäßige Bebauung unter Berücksichtigung der Belange der Erschließung (Verkehrerschließung und Einrichtungen der technischen Infrastruktur z.B. Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Elektrizität, Gas, Datenleistungen) gewährleistet werden.

Grundlegendes Ziel ist die feinfühlige Integration der geplanten Bebauung in das vorliegende Umfeld des vorhandenen Quartiers.

## 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wanzleben:

- Flur 7
- Flurstück 143/6 und 143/7

und umfasst eine Fläche von 3.226 m<sup>2</sup>

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen: Gartenland
- im Norden: Ackerland
- im Osten: - Straße, Mischgebiet und Wohnflurstücke
- im Süden: - Wohnflurstücke, zur B 246a eine Tankstelle

## 4. Beschreibung des Vorhabens

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt westlich des Zentrums von Wanzleben an einer ruhigen Erschließungsstraße, die vom Kreisverkehr der B 246a in Richtung Klein Wanzleben an das örtliche Straßennetz angeschlossen ist.

Auf dem Plangebiet befindet sich eine Bepflanzung mit Nadelbäumen, die ursprünglich zum Verkauf als Weihnachtsbäume angepflanzt wurden, sowie die Nutzung als Gartenland.

Der Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden.

Das zu errichtende Gebäude soll freistehend in 2-geschossiger Bauweise entstehen und sich in die bestehende Bebauung längs des Pestalozziweges einfügen.

### 4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Pestalozzistraße verkehrstechnisch erschlossen.

An diese wird eine neue private Zufahrt zum Plangebiet anbinden.

Für Müll und Rettungsfahrzeuge ist die Zufahrt und Stellfläche über die Pestalozzistraße gesichert.

## 5. Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich geplante Nutzung besteht in der Anlage eines allgemeinen Wohngebietes mit geringer Dichte.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung im Baugebiet bestimmt. Die Nutzung ist weitgehend auf Wohnen sowie auch auf Läden, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe zur Versorgung des Gebietes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beschränkt.

Die Abgrenzung des Baugebietes ist der städtebaulichen Entwicklungszielrichtung angepasst.

Ausgeschlossen werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungswesens.

Sie wären nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplanes vereinbar und widersprechen dem angestrebten Gebietscharakter und würde eine Belastung dieses Bereiches bedeuten.

Die bauliche Ausgestaltung der Gebäude sollte als vereinzelte Baukörper mit maximal 2 Vollgeschossen erfolgen

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Fläche der Grundstücksgröße als Mindestmaß bestimmt.

### 5.2.1 GRZ, GFZ

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und bleibt damit innerhalb der in Allgemeinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, um die Baumasse bei der festgelegten 2geschossigkeit in Grenzen zu halten.

### 5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig durch eine Baugrenze festgesetzt, um den öffentlichen Straßenraum offen zu gestalten und die Möglichkeit zu bieten, den Straßenraum durch private Grünpflanzungen aufzuwerten. Die weitere Funktion der Baugrenze ist, ein geordnetes Straßenbild von der öffentlichen Straße aus zu erhalten.

Rückseitig wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, um die Begrünung zum Gartenland hin zu erhalten..

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen mit Garagen, Carports und offenen Terrassen ist zulässig. So können Terrassen einseitig mittels der Nebenanlagen eingehaust und im Anbau von Garage oder Carport Gartenmöbel und Gartengeräte untergebracht werden. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig, um den Gebietscharakter der anschließenden Bebauung zu wahren. Um den Ausdruck eines durchgrünten Wohngebietes zu entsprechen, wird die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser auf 500qm festgesetzt.

## 5.3 Mit Rechten belastete Flächen

Der private Erschließungsweg im Norden ist mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- sowie Entsorgungsträger belastet, da in diesem Weg Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen und die notwendige Verkehrserschließung und Zugänglichkeit damit gesichert wird.

## 5.4 Private Stellplätze und Garagen

Jede Wohneinheit erhält mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage bzw. Carport mit Zufahrt als zweiten Stellplatz. Diese liegen auf den Grundstücken der jeweiligen Wohneinheit.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Planung der Ver- und Entsorgung mit den Leitungsträgern weiter abgestimmt und konkretisiert.

### 5.5.1 Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG vom 31.07.2009) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Werden zur Versickerung des Niederschlagswassers Anlagen entspr. DWA-Arbeitsblatt A138(z. Bsp. Versickerungsbecken, Kiesrigolen, Mulden, Schächte usw.) errichtet, so ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG vor Errichtung der Anlage bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.  
Anfallendes Regenwasser der Baugrundstücke bleibt vor Ort und wird versickert bzw. verdunstet.  
Bei der Errichtung von Sickeranlagen ist auf einen hydraulischen Anschluß an den gut sickerfähigen Sanduntergrund unterhalb der Auffüllungen zu achten.

#### 5.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung wird im Freigefällesystem geplant und an den Schmutzwasserkanal im Pestalozziweg angeschlossen. Zuständig ist der TAV Oschersleben.

#### 5.5.3 Löschwasser

Die Schaffung und Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung für die baulichen Anlagen des Plangebietes mit den entsprechenden Entnahmevorrichtungen (Hydranten) für die Feuerwehr nach DVGW-Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405 i. V. mit W 331-Hydranten ist vorgesehen. Bei der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung beträgt der Grundschutz für das Wohngebiet mit niedrigen freistehenden Wohnhäusern mindestens 48m<sup>3</sup>/h. Diese Löschwassermenge muß für die Dauer von 2 Stunden stabil zur Verfügung stehen. Dabei können alle im Umkreis von 300m zu potentiellen Brandobjekten eventuell vorhandene Löschwasserentnahmestellen zur Anwendung gebracht werden (Hydranten, offene Gewässer, Löschteiche). Sind diese Möglichkeiten nicht gegeben, so ist die Löschwasserversorgung entsprechend abzusichern, wobei die Abstimmung dazu mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen soll.

#### 5.5.4 Brandschutz

Die An- und Zufahrtmöglichkeiten sowie die Zugänglichkeit der jeweiligen Grundstücke und Gebäude für den Einsatz der Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge sollen beachtet und im Rahmen der Detailplanung ständig gewährleistet werden. Dabei sind die Ausführungen der notwendigen Befestigungen der Fahrbahnen, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr mit einer Achslast von 12-13 Tonnen zu beachten und einzuhalten. Auch hierzu soll die Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr entsprechen deren vorhandener Einsatztechnik erfolgen.

#### 5.5.5 Stromversorgung

Hinsichtlich der Stromversorgung ist der Anschluss an das bestehende Ortsnetz möglich. Träger ist die EON AVACON.

#### 5.5.6 Telekommunikation

Telefonanschlüsse der Telekom sind in Verbindung mit dem bestehenden Ortsnetz möglich.

#### 5.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis. Die Grundstückseigentümer sollen ihren Müll an den entsprechenden Tagen, so wie bisher auch, an der Haupteinschließung deponieren.

### 6. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

#### 6.1 Eingriffsausgleich

Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Entsprechend des § 13b BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe i.S. des § 1 a Abs.3 Satz 5 BauGB.

#### 6.2 Altlastenverdacht

Auf der Fläche des Bebauungsplanes besteht kein Altlastenverdacht, somit ist eine Kennzeichnung nicht notwendig.

### 7. Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Zur Information über relevante Planungen, übergeordnete Rechtsbestimmungen und vorliegende Gutachten sind entsprechende nachrichtliche Darstellungen und Verweise in die Planzeichnung und den Textteil aufgenommen.

## 8. Städtebauliche Daten

### 8.1 Belegungsdichte

Anzahl der Wohneinheiten

Ca. 3 Häuser mit ca. 3WE  
( Belegungsdichte von 3 Einwohnern / Wohnung )

gepl. Einwohnerzahl ca. 9 EW

### 8.2 Flächenbilanz vor Eingriff

<b>Fläche</b>	<b>in ca qm</b>	<b>in ca. %</b>
Gesamter Geltungsbereich	3.226	100,0
Fläche öffentlicher Verkehr	0	0,0
Fläche Bestandsgebäude	381	11,8
Fläche Wege und Zufahrten	150	4,7
Gartenland	2.695	83,5

### 8.3 Flächenbilanz nach Eingriff

<b>Fläche</b>	<b>in ca qm</b>	<b>in ca. %</b>
Gesamter Geltungsbereich	3.226	100,0
Fläche öffentlicher Verkehr	0	0,0
Durch festgesetzte GRZ versiegelbare Fläche	918	28,5
Fläche Wege und Zufahrten	392	12,1
Gartenland	1916	59,4
Zur GRZ-Berechnung maßgebliche Baugrundstücksfläche	2.296	71,2

## 9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 9.1 Kosten und Finanzierung

Prinzipiell übernimmt der Erschließungsträger die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen bzw. durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, der für die Durchführung der Erschließung der Bebauung notwendig ist.

### 9.2 Folgekosten

Für die künftig öffentliche Verkehrsfläche entstehen Folgekosten von 0 € / Jahr.  
Sie ergeben sich wie folgt:



Verkehrsfläche:	0 m <sup>2</sup>
Betriebskosten ( 1,50€ / m <sup>2</sup> )	0 € / Jahr
Unterhaltungskosten ( 1,25€ / m <sup>2</sup> )	0 € / Jahr

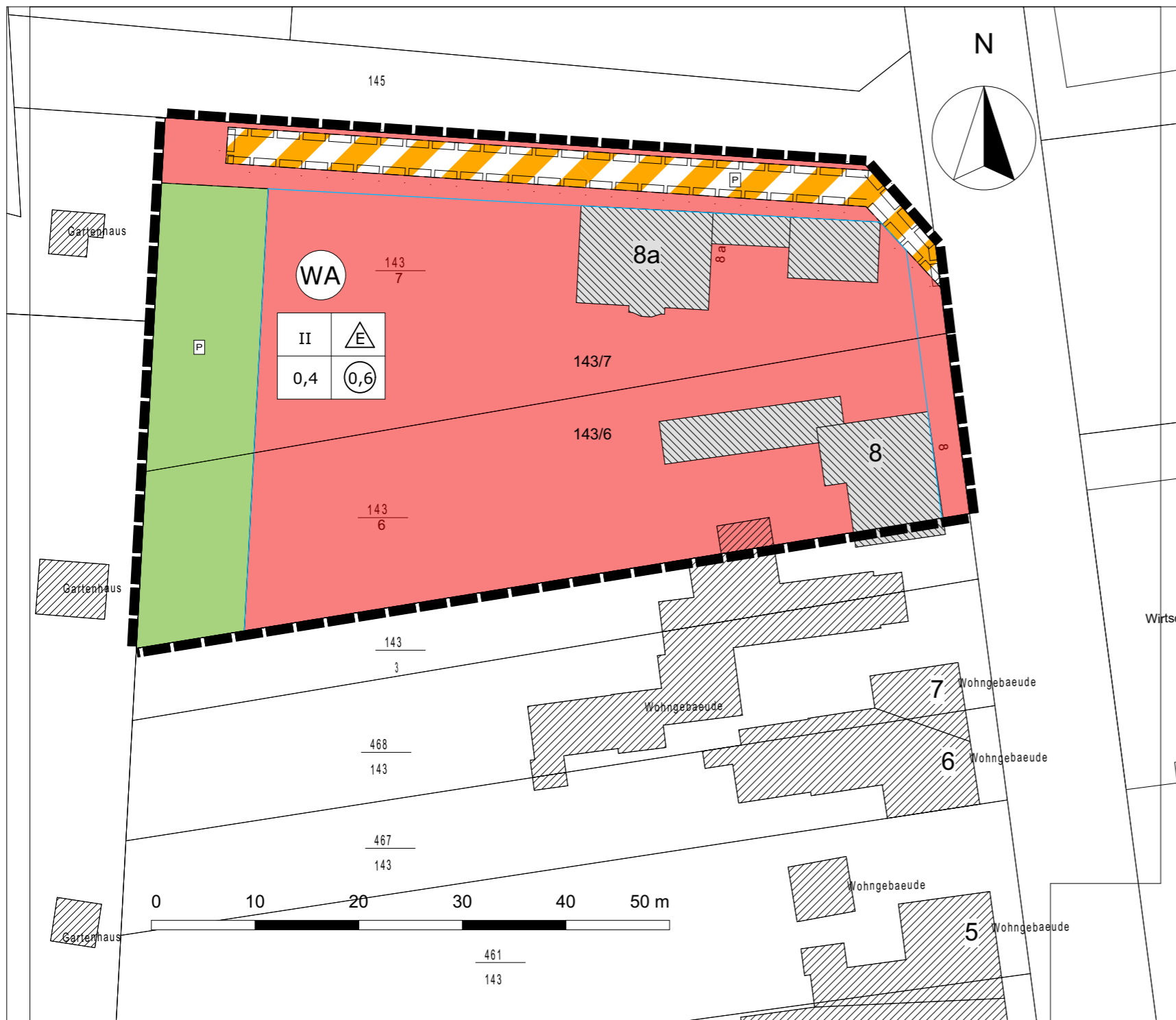
## 10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Alleiniger Eigentümer des Plangrundstückes ist die Familie Nielebock

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da Grundstücksflächen anderer Eigentümer von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Zur Realisierung des Vorhabens wird im Rahmen des Bebauungsplanes mit der Familie Nielebock ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem Maßnahmen zur Durchführung bzw. die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen für die Verwirklichung des Bauvorhabens geregelt werden.

Wanzleben, den .....



## PLANTEIL B- TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

**§1**  
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dient dem Wohnen und nichtstörenden Dienstleistungsgewerbe.  
Anlagen und die Nutzungen, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

**§2**  
Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m<sup>2</sup>.  
(§ 9 Abs. 1, Nr.3 BauGB)

**§3**  
Die Einleitung von Oberflächenwasser der Grundstücke in die Kanalisation ist unzulässig.  
Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)  
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind, z.B. durch Rasenpflaster, Rasengittersteine oder durch wassergebundene Decken, nur so zu versiegeln, dass der Abflussbeiwert nicht größer ist als 0,7 ist.

### Hinweise:

Generell gilt, dass anfallendes Niederschlagswasser nach § 55 WHG ortsnah, wenn dieses möglich ist, versickert oder verrieselt werden sollte. Dieses gilt nur insoweit, kein Anschluss- und Benutzungszwang für das betreffende Baugebiet gilt.  
Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können.  
Sinnvoll ist die Planung und Errichtung einer oberflächigen Versickerungsanlage (z.B. Sickermulde). Diese muss ausreichend bemessen sein.  
Nach § 69 (1) WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.  
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die mögliche Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

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.

Werden bei dem Vorhaben 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.

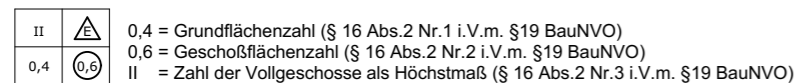
## PLANTEIL A- PLANZEICHEN UND PLANERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



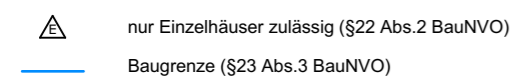
Mischgebiet (§6 BauNVO)

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



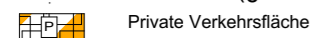
0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. §19 BauNVO)  
0,6 = Geschossflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. §19 BauNVO)  
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs.2 Nr.3 i.V.m. §19 BauNVO)

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



nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)  
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



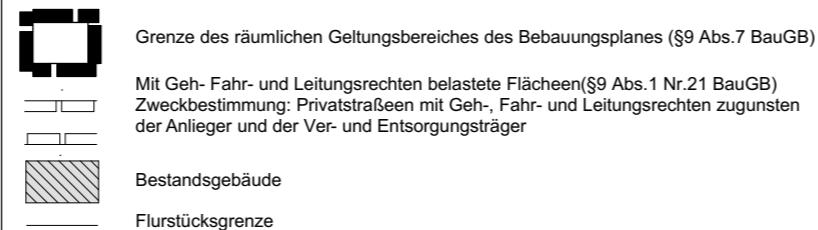
Private Verkehrsfläche

### 6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



private Grünflächen

### 7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)  
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)  
Zweckbestimmung: Privatstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

Bestandsgebäude  
Flurstücksgrenze

## ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



## Entwurf Bebauungsplan "Pestalozziweg"

### aris arts gmbh

HOHE STRASSE 11 \* 39164 Wanzleben  
Tel.:039209/6820 \* Fax:039209/68220

Verfasser

Gudrun und Axel Nielebock  
Pestalozziweg 8a  
39164 Wanzleben-Börde

Vorhabenträger

Flur 7  
Flurstücke 143/6 + 143/7  
Gemarkung Wanzleben

Bauort

PLANTEIL A - zeichn. Darstellung, Planz.-erklärung  
PLANTEIL B - textliche Festsetzungen

Planinhalt

gez.:	Datum	Maßstab	Blatt	Index
Schmiede	20.08.2018	1:500		