

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten des Bebauungsplanes **“Pestallozziweg”** OT Stadt Wanzleben

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat am 28.03.2019 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan **“Pestallozziweg”** nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden: Ackerland

Im Osten: Straße, Mischgebiet und Wohnflurstücke

Im Süden: Wohnflurstücke, zur B 246a eine Tankstelle

Im Westen: Gartenland

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2019.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben – Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben – Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Stadt Wanzleben - Börde, den 24.04.2019


Thomas Kluge
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZIWEG“ IN STADT WANZLEBEN-BÖRDE

Träger des Vorhabens:

Stadt Wanzleben-Börde
Markt 1-2
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
- 6.3 Artenschutz

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 13.05.2017 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 m² und unterschreitet damit den Schwellenwert von 10.000 m² 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 Wohnbaufläche dar.

Der Bereich ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen. 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 „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 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 m²

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

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 Baugebietes (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 ortsnahe 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 Entnahmeverrichtungen (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 Grundsatz für das Wohngebiet mit niedrigen freistehenden Wohnhäusern mindestens 48m³/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 Zufahrtsmöglichkeiten 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 HAUPTERSCHLIEßUNG 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.

6.2 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 39 und 44 durchzuführen und erforderlichenfalls Schutzmaßnahmen umzusetzen.

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

Fläche	in ca qm	in ca. %
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

Fläche	in ca qm	in ca. %
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 Grundstückseigentümer 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 m²
Betriebskosten (1,50€ / m²)	0 € / Jahr
Unterhaltungskosten (1,25€ / m²)	0 € / Jahr

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

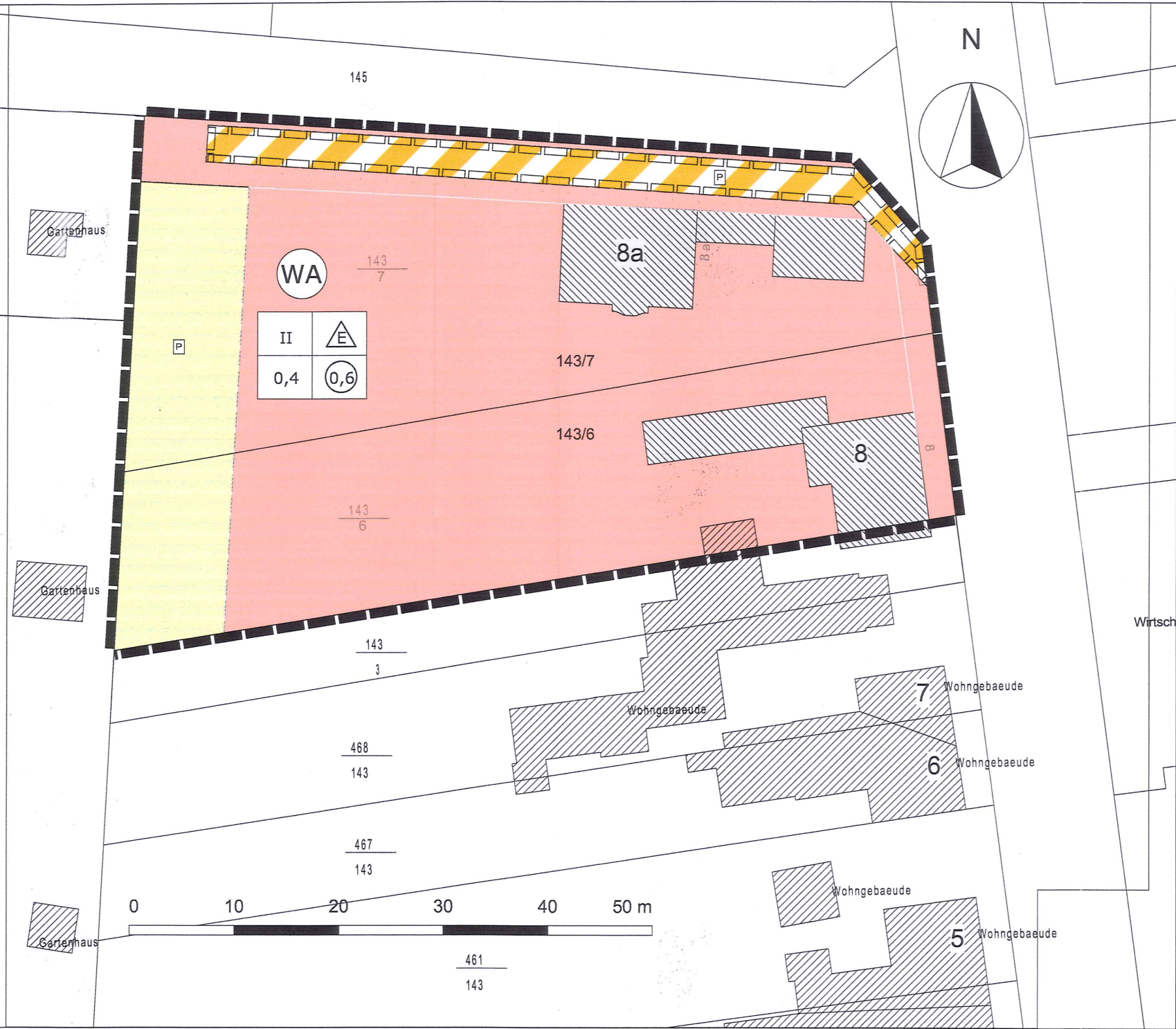
Das Plangrundstück befindet sich in Privateigentum.

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 Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem Maßnahmen zur Durchführung bzw. die vom Eigentümer zu erbringenden Leistungen für die Verwirklichung des Bauvorhabens geregelt werden.



Wanzleben, den 03.04.2019, Kluge
Bürgermeister



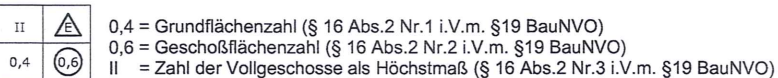
PLANTEIL A- PLANZEICHEN UND PLANERKLÄRUNG

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



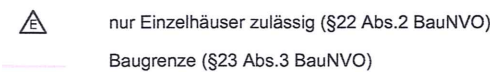
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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



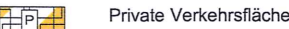
0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. §19 BauNVO)
0,6 = Geschossflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. §19 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs.2 Nr.3 i.V.m. §19 BauNVO)

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



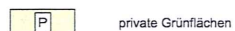
nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

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



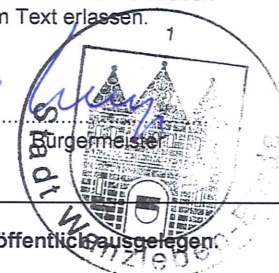
Flurstücksgrenze

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des LVermGeo
[ALKIS / 08/2017] © LVermGeo (www.lvvergeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6022672/2011

Satzung der Stadt Wanzleben – Börde über den Bauungsplan „Pestallozziweg“

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 28.03.2019 die Satzung über den Bebauungsplan „Pestallozziweg“ im Ortsteil Stadt Wanzleben bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Stadt Wanzleben - Börde, 03.04.2019



Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgestellt.

vom 06.12.2018 bis 21.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Ort und Datum der Auslegung am 28.11.2018 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

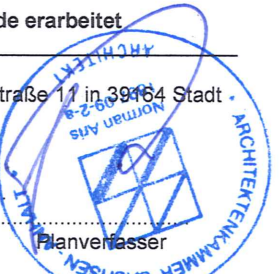
Stadt Wanzleben - Börde, 03.04.2019



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet

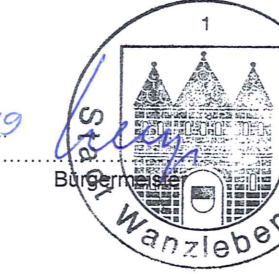
vom Planungsbüro aris arts gmbh, Hohe Straße 11 in 39164 Stadt Wanzleben – Börde.

Stadt Wanzleben - Börde, 01.04.2019



Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

am 03.04.2019



Stadt Wanzleben - Börde, 03.04.2019

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB geschlossen.

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde § 2 Abs. 1 BauGB am 06.09.2018 bekanntgemacht am 28.11.2018.

Stadt Wanzleben - Börde, 03.04.2019



Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde gemäß § 10 BauGB am 28.03.2019

Stadt Wanzleben - Börde, 03.04.2019



Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 06.09.2018

Stadt Wanzleben - Börde, 03.04.2019



Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 24.04.2019 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden.
Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Stadt Wanzleben -Börde, 03.05.2019



ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



PLANTEIL B- TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

§1

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dient dem Wohnen und nicht Dienstleistungsgewerbe.
Anlagen und die Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende gewerbebetriebe, Anlagen der V Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sind im Bereich des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs.6 Ba ausgeschlossen.

§2

Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² .
(§ 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, verdunsten oder zu versickern . (§ 9Abs. 1 Nr. 20 und § 9Abs. 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 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 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 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 Na und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Urschrift

Satzung zum Bebauungsplan "Pestallozziweg"

aris arts gmbh

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

Verfasser

Stadt Wanzleben-Börde
Markt 1-2
39164 Wanzleben-Börde

Vorhabenträger

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

Bauort

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

Planinhalt

gez.:

Datum

Maßstab

B

Schmiede

08.05.2019

1:500