

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

1. Änderung Bebauungsplan „Pestalozziweg“ im Ortsteil Stadt Wanzleben gemäß § 13a BauGB

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07. November 2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pestalozziweg“ im OT Stadt Wanzleben in der Fassung vom August 2019 gemäß § 13a BauGB beschlossen (Gemarkung Wanzleben, Flur 7, Flurstück 143/6, 143/7).

Die Begründung wurde gebilligt und die Planunterlagen zur Auslegung bestimmt.

Die Pflicht eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt.

Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Für den Planbereich ist das Plankonzept vom August 2019 maßgebend.

Er ergibt sich aus dem abgebildeten Kartenausschnitt.

Lage im Ortsteil Stadt Wanzleben



Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund einer fehlerhaften Plangrundlage, musste nach der Vermessung der Geltungsbereich für die erforderliche Erschließung verändert und um ein Flurstück erweitert werden.

Des Weiteren wurden zur besseren Ausnutzung des bebaubaren Bereiches Baugrenzen verschoben bzw. konnten Baugrenzen entfallen.

Die übrigen textlichen Festsetzungen entsprechend dem rechtskräftigen B-Plan vom 24.04.2019 gelten weiter.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

05. Dezember 2019 bis zum 15. Januar 2020

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 unter dem Unterpunkt Bekanntmachungen einsehbar.

Stadt Wanzleben - Börde, den 27.11.2019



Thomas Kluge
Bürgermeister



Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Pestalozziweg

1.) Verlegung der Verkehrsfläche / Änderung Geltungsbereich durch Grundstückszukauf

Begründung:

Die Plangrundlage des zur Satzung gelangten B-Planes war die Liegenschaftskarte. Diese stimmt in etlichen Punkten nicht mit der Vermessung des ÖbVI überein, der vor Ort Grenzen und Gebäude kartiert hat.

So ist im Norden der bestehenden Bebauung (Haus Nr. 8A) nicht genügend Platz zur nördlichen Grenze, um eine 3m breite Zufahrt zu realisieren (siehe Anlage 1)

Die Zufahrt der rückliegenden Bebauung erfolgt nun durch die Verkehrsfläche auf dem Feldweg (Flurstück 145), der vom Grundstückseigentümer des Geltungsbereiches erworben wird. Der Eigentumsübergang findet voraussichtlich zum November 2019 statt.

Durch die Hinzunahme des Flurstückes 145 zur gesicherten Erschließung erweitert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden um das zusätzliche Flurstück

2.) Wegfall der Baugrenzen Westen und Verschiebung der Baugrenze nach Norden

Begründung:

Verschiebung nördliche Baugrenze.

Die Baugrenze ist zur Sicherung der Erschließung über eine Verkehrsfläche notwendig und soll verhindern, daß das Flurstück 145 mit Gebäuden überbaut wird. Die ursprüngliche Lage auf dem Flurstück 143/7 wird wegen des Zukaufs von FlSt. 145 überflüssig.

Wegfall westliche Baugrenze

Das bisher geplante Baufeld erwies sich aufgrund der 10m Abstand zur Kleingartenanlage als nicht bebaubar. Südlich gelegene Grundstücke im Pestalozziweg sind ebenfalls bis an die Grenze bebaut worden bzw weisen nutzungsbedingte Abstände von der Grenze auf.

Die erforderlichen Abstandsflächen der LBO SA §6 sind hier bei der Bebauung anzusetzen.

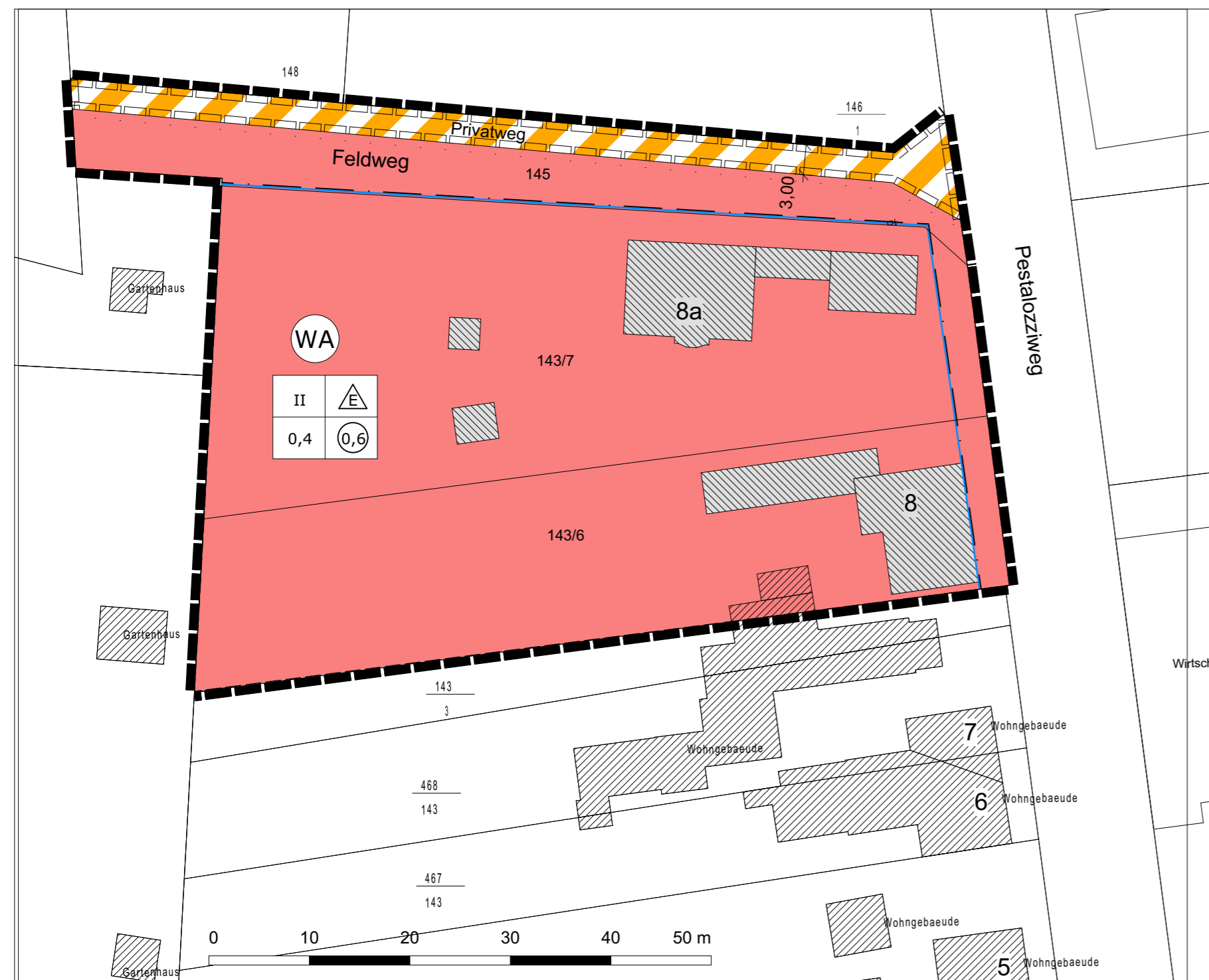
3.) Wegfall der privaten Grünfläche

Begründung:

Die nicht überbaute Grundstücksfläche wird ohnehin als private Grünfläche durch den Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich angelegt. Eine örtliche Festsetzung ist daher nicht notwendig.

Anlagen:

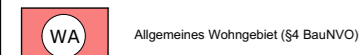
1.) Lageplan ÖbVI



PLANTEIL A- PLANZEICHEN UND PLANERKLÄRUNG

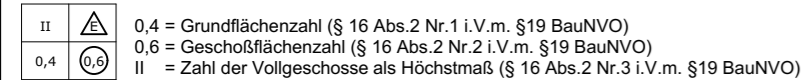
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des LVermGeo
[ALKIS / 08/2017] © LVermGeo (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6022672/2011
Geltungsbereich und Lage Bestandsgebäude
Korrekturen durch Vor-Ort-Aufmessung durch ÖbVI

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



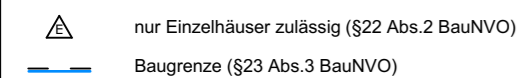
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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 = Geschosflächenzahl (§ 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)



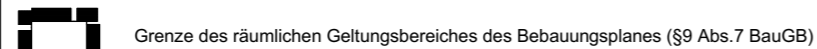
nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

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

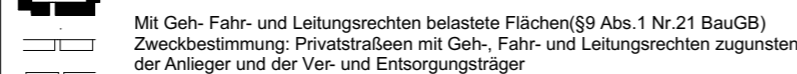


Private Verkehrsfläche

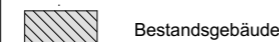
5. Sonstige Planzeichen



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



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 § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sind im Bereich des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs.6 BauNVO 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, zu 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 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.

Entwurf zur 1. Änderung zur Satzung Bebauungsplan "Pestalozziweg"

aris arts gmbh

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

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

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

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

gez.:	Datum	Maßstab	Blatt	Index
Schmiede	15.08.2019	1:500		