

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pestallozziweg" OT Stadt Wanzleben

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat am 05.03.2020 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes "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 Februar 2020.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 25.03.2020


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 Änderung erfolgt auch gemäß BauGB § 13a in Verbindung mit § 13b, vom beschlossenen B-Plan „Pestalozziweg“ vom 28.11.2018.

Die maximal überbaubare Fläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO des Geltungsbereiches beträgt 1.579 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.

Der Wegfall der privaten Grünfläche wie im Punkt 3 Geltungsbereich dargestellt, ist ohnehin als private Grünfläche durch den Eigentümer angelegt. Auch nach geplanter Bebauung wird das um die Bebauung befindliche Grundstück Privat gärtnerisch begrünt, mit ortstypischen Sträuchern, Büschen und Bäumen. Die Begrünung wird den Großteil des Geltungsbereiches ausmachen. Eine örtliche Festsetzung ist daher nicht notwendig.

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 den 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 – Änderung durch falschen ÖbVI

Die Planungsgrundlage 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 (Darstellung alt – neu).

Im Ortstermin mit dem öffentlich bestellten Vermesser wurde festgelegt, dass die Grenzverläufe der Querteilungen auf unbestimmten Punkten entlang des Grenzverlaufes der öffentlichen Erschließungsstraße „Pestalozziweg“ liegen. Ein bereits am Anfang des 20. Jahrhunderts katastrierter Grenzstein wurde im östlichen Grenzverlauf aufgefunden. Anhand dessen, konnten die nördlich gelegenen Gebäude und sämtliche quer verlaufenden Grenzen geändert werden (Vorhabensträger beantragte die Änderung beim Katasteramt LVerGeo).

Die Einbindung der Zufahrt wurde auf Wunsch des Vorhabenträgers zur Regulierung der Zufahrten in Folge erweitert. Durch den falschen Plan des ÖbVI liegt der Abstand der nördlichen Gebäude zur tatsächlichen Grenze bei 2,80m anstatt 7,50m. Dies bedeutet um 4,70m haben sich Abstandsflächen und Grenzpunkte verschoben. Die somit festgelegte private Verkehrsfläche im ursprünglichen B-Plan, war nicht realisierbar.

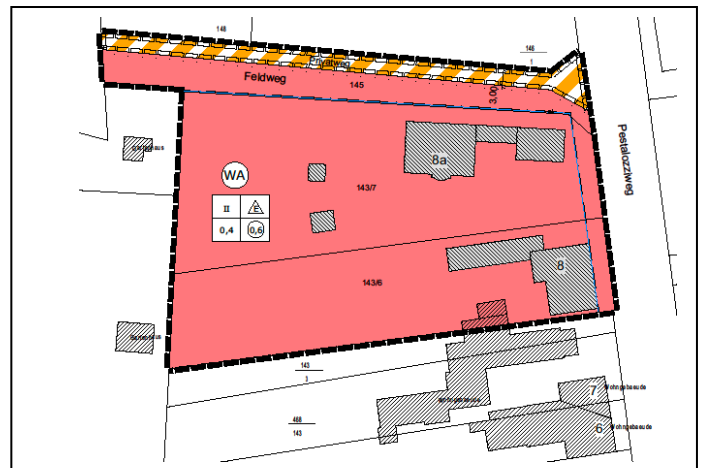
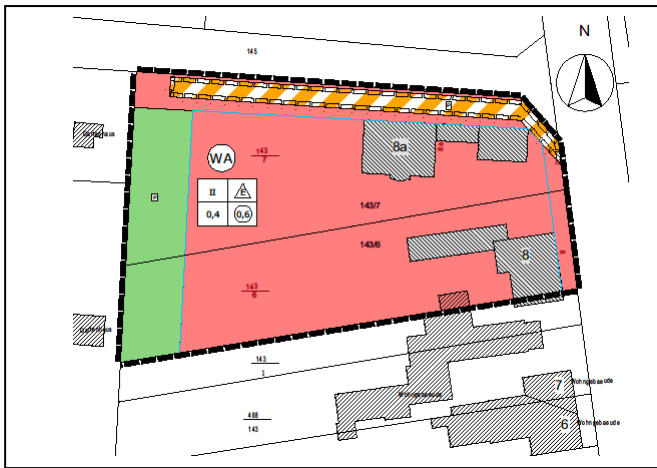
So ist im Norden der bestehenden Bebauung (Haus Nr. 8A) nicht genügend Platz zur nördlichen Grenze, um eine 3m breite Zufahrt zu realisieren (siehe Anlage 1)

Die Zufahrt der rückliegenden Bebauung erfolgt nun durch die Verkehrsfläche auf dem Feldweg (Flur 145), der vom Grundstückseigentümer des Geltungsbereiches erworben wird.

Der Eigentumsübergang findet voraussichtlich zum März 2020 statt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wanzleben:



Stand alt:

- 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

Stand neu:

- Flur 7
- Flurstück 143/6; 143/7 und 145

und umfasst eine Fläche von 4.048 m²
Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgesetzt:

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 befand sich eine Bepflanzung mit Nadelbäumen, die ursprünglich zum Verkauf als Weihnachtsbäume angepflanzt wurden, sowie die Nutzung als Gartenland.

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 würden eine Belastung dieses Bereiches bedeuten.

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

Durch die zwangsweise Veränderung der nördlichen Baugrenze (falscher Plan ÖbVI) ist zur Sicherung der Erschließung der Kauf, Flurstück 145 für den Weg erforderlich.

Die ursprüngliche Lage auf dem Flurstück 143/7 wird wegen des Zukaufs vom Flurstück 145 überflüssig. Wegfall der westlichen Bebauungsgrenze.

Das bisher geplante Baufeld erwies sich aufgrund des 10 m Abstandes 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.

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 Zweigeschossigkeit 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.

Die Baugrenze im nördlichen Bereich verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 143/7. Diese verhindert eine Zersiedelung in den nördlichen Bereich, mit nicht zulässigen Gebäuden außerhalb der Baugrenze. Zusätzlich soll die Nutzung des Flurstückes 145 der Erschließung dienen, für den Grundstücks- und die umliegenden Nachbareigentümer (Wegerecht der betroffenen Nachbargrundstücke).

Eine Überschreitung der 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 wird mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- sowie Entsorgungsträger belastet, da in diesem Weg Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen sollen 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 Freigällesystem 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 Grundschatz 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 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 entsprechend 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

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im Geltungsbereich nicht benötigt. Die geplante Bebauung findet in einem freien Grundstücksbestand statt. Da die vorhandene Flora nicht berührt wird, besteht kein Eingriff im Lebensraum der Fauna. Auch die Bodenfauna findet keine Auswirkungen, da die Fläche in privater Nutzung und Gestaltung sich befindet.

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	gepl.
(Belegungsdichte von 3 Einwohnern / Wohnung)	Einwohnerzahl
	ca. 9 EW

8.2 Flächenbilanz vor Eingriff

Fläche	alt		neu	
	in ca. qm	in ca. %	in ca. qm	in ca. %
Gesamter Geltungsbereich	3.226	100,0	4.048	100,0
Fläche öffentlicher Verkehr	0	0,0	0	0,0
Fläche Bestandsgebäude	381	11,8	445,0	11,0
Fläche Wege und Zufahrten	150	4,7	382,5	9,5
Gartenland	2.695	83,5	3.220,5	79,17

8.3 Flächenbilanz nach Eingriff

Fläche	alt		neu	
	in ca. qm	in ca. %	in ca. qm	in ca. %
Gesamter Geltungsbereich	3.226	100,0	4.048	100,0
Fläche öffentlicher Verkehr	0	0,0	0	0,0
Durch festgesetzte GRZ versiegelbare Fläche	918	28,5	1.579	39
Fläche Wege und Zufahrten	392	12,1	815,5	20,14
Gartenland	1.916	59,4	1.653,5	40,8
Zur GRZ Berechnung maßgebliche Baugrundstücksfläche	2.296	71,2	4.048	100,0

9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes9.1 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 m ²
Betriebskosten (1,50€ / m ²)	0 € / Jahr
Unterhaltungskosten (1,25€ / m ²)	0 € / Jahr

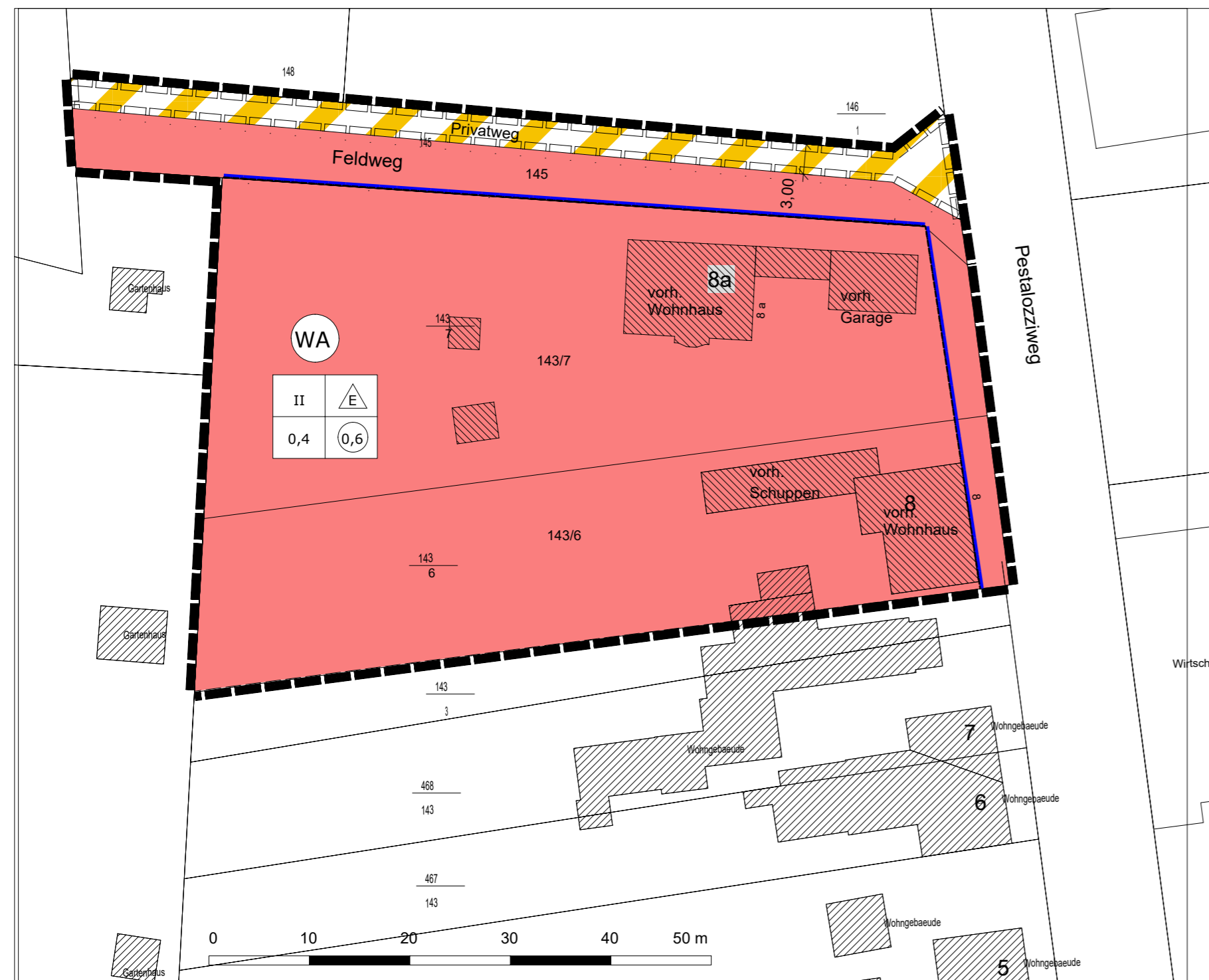
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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 dem 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 06.02.2020



**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)**

II	E	0,4	0,6
----	---	-----	-----

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
- 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

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 ObVI

**PLANTEIL B-
TEXTLICHE FESTLEGUNGEN**

- §1
 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dient dem Wohnen. 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.
- §4
 Im Plangebiet ist pro angefangene 500m² Grundstücksfläche mind. 1 hemischer, standortgerechter Laubbaum oder Obst-Hochstamm, sowie je angefangene 250m² Grundstücksfläche ein heimischer Blütenstrauch, anzupflanzen. Vorhandene Pflanzen/Bäume/Sträucher können angerechnet werden. (Bsp. Ahorn-, Buchen-, Kirchen-, Eichen-, Linde-, Ulmengattungen ect.)

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 aus reichend bemessen und sicherfähig 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 so II; 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 Niederschlagswasserbewertung 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.

Die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmittel bzw. Resten ist nicht ausschließbar. Der Antragsteller ist auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA 8/2015, S 167 ff.) hinzuweisen.

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Denkmal. Gemäß § 14 Abs. 2 DenkSchG LSA bedarf es bei Erdarbeiten auf archäologischen Denkmalen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Die Erdarbeiten sind rechtzeitig durch den Bauherren anzuzeigen.

ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



**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 + 145 Gemarkung Wanzleben				
PLANTEIL A - zeichn. Darstellung, Planz.-erklärung PLANTEIL B - textliche Festsetzungen				
Gez.:	Datum	Maßstab	Blatt	Index
Schmede M. Ann.	11.02.2020	1:500		