



### Planteil B: Textliche Festsetzungen

#### I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 16 bis 19 BauNVO)**

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)  
 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.  
 1.1.2 Zulässig sind Wohngebäude gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.  
 1.1.3 Die gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung:  
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.  
 1.1.4 Die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
 - Laden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.  
 1.1.5 Innerhalb des Reinen Wohngebiets ist die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

**2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)**

2.1 Die Errichtung von Carports und Garagen ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
 2.2 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen. Die Zufahrt zu Carports und Garagen gilt hier als zweiter Stellplatznachweis, wenn diese mind. 6 m lang und mind. 2,5 m breit ist.

**3. Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)**

3.1 Die privaten Verkehrsflächen dürfen sowohl von den Anliegern als auch von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsunternehmen genutzt werden.

**4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

4.1 Im Falle der Errichtung von Kellerbauwerken, Zisternen oder ähnlichen unterirdischen Anlagen sind bauliche Vorkehrungen gegen von außen drückendes Grundwasser gem. DIN 18195 vorzusehen.

#### II Hinweise

**Altlasten**  
 Sollten Bodenuntersuchungen, chemische Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe- und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

**Bodendenkmale**  
 Der Geltungsbereich und dessen unmittelbares Umfeld befinden sich auf archäologischen Kulturdenkmälern gem. § 2 DenkmSchG LSA. Die Errichtung des Wohngebiets bedarf einer Genehmigung gem. § 14 DenkmSchG LSA. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

**Gehölzschutz**  
 Die „Satzung der Gemeinde Sülzetal zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern“ (Gehölzschutzsatzung) vom 09.05.2019 ist zu beachten.

**Artenschutz**  
 Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

**Bergbau**  
 Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich innerhalb einer Bergbauberechtigung gem. §§ 6 ff BBergG.

**Kampfmittel**  
 Der Geltungsbereich ist nicht als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Da das Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon dennoch nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO, 20115) hingewiesen.

### Planzeichnerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
 WR Reines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
 Nutzungsschablone § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 3 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Grundflächenzahl GZ § 17, 19 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
 ED Einzel- und Doppelhäuser § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsflächen  
 o - öffentlich  
 p - privat § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Erhalt Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

**Darstellungen der Plangrundlage**  
 10224 Flurstücksnummer Flurgrenze  
 Flurstücksgrenze

**Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**  
 Parzellierungsvorschlag

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)  
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
**Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen**  
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Sülzetal, im Bürgerhaus, Jubelberg 1, in 39171 Sülzetal OT Langenweddingen eingesehen werden.

### Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Osterweddinger Straße", Ortsteil Dodendorf in der Fassung vom Mai 2023, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 20.05.2023 vom Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.  
 Sülzetal, den 27.09.2023

Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung vom Mai 2023, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.  
 Sülzetal, den 27.09.2023

Die Satzung des Bebauungsplans ist am 18.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.  
 Sülzetal, den 23.10.2023

Die Satzung zum Bebauungsplan "Osterweddinger Straße", Ortsteil Dodendorf, sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 18.10.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.  
 Sülzetal, den 23.10.2023

**Gemeinde Sülzetal**

**Bebauungsplan "Osterweddinger Straße", Ortsteil Dodendorf**

Satzung Mai 2023

Steinbrecher u. Partner  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 www.ispnet.de

**ISP**  
 Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner