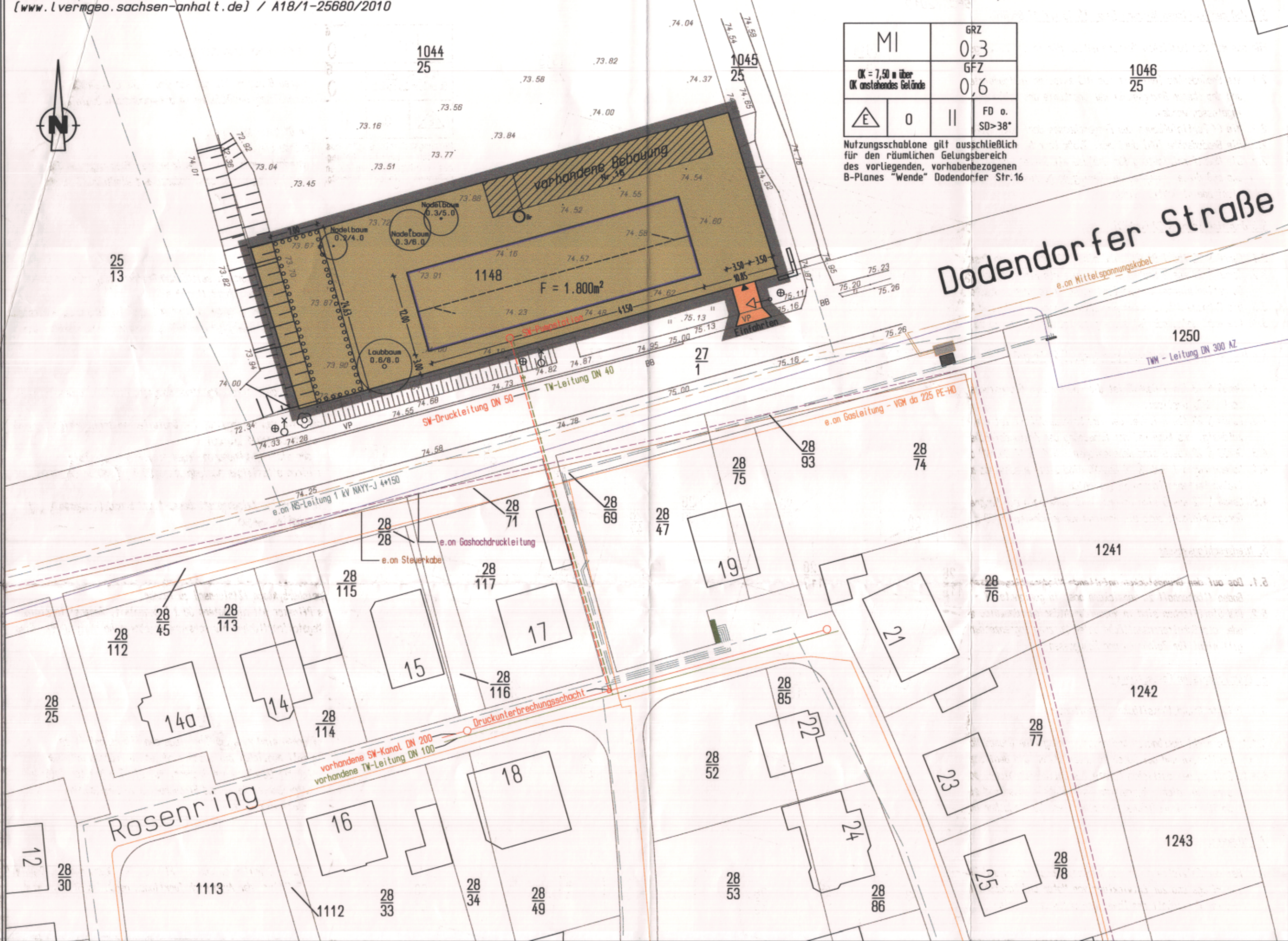


vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wende"

in der Gemeinde Sülzetal, OT Osterweddingen Gemarkung Osterweddingen, Flur 4, Flurstück 1148

Quellenvermerk: Geobasisdaten / 10/2010 c LVerGeo LSA
[www.lvergeo.sachsen-anhalt.de] / A18/1-25680/2010

Höhensystem: NHN (NHN = HN + 0,14m)



MI	GRZ
OK = 7,50 m über OK anstehendes Gelände	0,3
II	GFZ
0	0,6
FD a.	SD > 38°

Nutzungsschablone gilt ausschließlich
für den räumlichen Geltungsbereich
des vorliegenden, vorhabenbezogenen
B-Planes "Wende" Dodendorfer Str. 16

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 6 BauNVO)

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

- 1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) nicht zulässig sind.
- 1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten i.S. des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) außerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §§ 16 und 17 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone vermerkten Obergrenzen.

- 2.1. Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß zwischen festgesetztem unteren Bezugspunkt, der Oberkante des anstehenden Geländes und dem oberen Bezugspunkt der Oberkante des Gebäudes. Überschreitung der Höhe durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
- 2.2. Die OK Fertigfußboden des Erdgeschosses darf max. 0,60m über OK Gelände liegen.
- 2.3. Die Gebäudehöhe (GH) darf max. 7,50m über OK anstehenden Gelände liegen.
- 2.4. Die Hauptfirstrichtung für Gebäude mit Sattel- und Krüppelwalddach wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt und muß dieser entsprechen. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden, wenn dadurch die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.

3. Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

- 3.1. Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude als Einzelhäuser / Einfamilienhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es gelten hierbei die Abstandsverordnungen der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (LBO S-A).
- 3.3. Die Gebäude sind bei der Errichtung eines Sattel- und Krüppelwalddachs traufseitig zur angrenzenden Straße zu errichten.
- 3.4. Die Gebäudefassade ist stets parallel zur Baugrenze zu errichten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

- 4.1. Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer Baugrenze und der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
- 4.2. Gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. der LBO Sachsen-Anhalt ist ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig, und kann bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.
- 4.3. Gemäß § 23 Abs. 5 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.4. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind stets mindestens mit einem allseitigen Abstand von 3,00 m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.
- 4.5. Gemäß § 12 Abs. 6 sind Garagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt muss ein Abstand von mindestens 6,00 m eingehalten werden.

5. Niederschlagswasser

- 5.1. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück und ist auf eigenen Grund und Boden flächenhaft zu versickern oder in geeignete RW - Speichersysteme (Zisternen) zu führen.
- 5.2. PKW-Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteinen oder als Schotterrasenfläche unter Nutzung angrenzender Vegetationsflächen als Versickerungsbereiche auszuführen. Dies gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1. Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

- 6.1.1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
- 6.1.2. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, parallel zur Böschung des Grabens, ist ein 7 m breiter Geländestreifen, dicht, überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen.

7. Hinweis:

- 7.1. Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

8. Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wende" und die dazu gehörigen Begründung einschl. Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung und den textl. Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 16.06.2011 von der Gemeindevertretung Sülzetal als Satzung beschlossen und die Begründung sowie Umweltbericht gebilligt.

Gemeinde Sülzetal, den 01.07.2011

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wende" der Gemeinde Sülzetal wird zum 05.08.2015 gem. § 24 (4) BauGB ausgefertigt.

Sülzetal, 05.08.2015

10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten)

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wende" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind vom 2011 bis 2011 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erläschungen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 15.07.2011 durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Gemeinde Sülzetal, den 20.07.2011

Hinweis:

Zu Punkt 7 ist die Übereinstimmungsbestätigung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation oder eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs einzuholen.

Teil A - Planzeichenerklärung - gemäß PlanzV 90

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Grundflächenzahl
maximale Gebäudehöhe	Geschossflächenzahl
vergeb. Bauweise	max. Zahl der Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung GI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ = 0,3
GFZ = 0,6
GH = 7,50 m über OK anstehenden Gelände
OK Fertigfußboden EG über OK anstehenden Gelände

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 21 BauNVO)

Gebäudehöhe - max. Höhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

OK Fertigfußboden max. 0,60 m über OK anstehenden Gelände

offene Bauweise
vorgesehene Bauweise: nur Einzel-/ Einfamilienhaus

Sattel-/ Krüppelwalddach inkl. ein als Vollgeschoss anzurechn. Dachgeschoss o. Flachdach
2 Vollgeschosse als Höchstmaß

Hauptfirstrichtung bei Sattel-/ Krüppelwalddach

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsfläche
Einfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Telekom - Mast
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Straßenbeleuchtungsmast

7. Bestandsangaben / vorhandene Leitungen

vorhandene Laubbäume / Nadelbäume
vorhandene Bauweise (Stallungen)
vorh. TW - Leitung DN 300 AZ
vorh. Gashochdruckleitung e.on Avaccon
Höhe über NHN (NHN = HN + 0,14 m)
vorh. Gasleitung - VGN do 225 PE-HD e.on Avaccon
vorh. NS-Leitung 1 kV NATE-J 4x150 e.on Avaccon
vorh. Mittelspannungskabel e.on Avaccon
vorh. Steuerkabel zu Gashochdruckleitung

8. Unterirdische Leitungen / Schächte - Planung

SW - Pumpstation mit angeschlossener Druckleitung (DN 50)
Druckunterbrechungsschacht (Übergabe Druckleitung / SW-Kanal)
TV - Anschlussleitung (DN 40) - Anschlussleitung Asperschieber

Teil C - Verfahrensvermerke

Präambel

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

1. Aufstellungsbeschluss und Aufstellungsbekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 auf Antrag der Vorhabenträgerin/ Grundstückeigentümerin Frau Annemarie Wende die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wende" im Außenbereich des OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes beschlossen und am 15.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Sülzetal, den 01.07.2011

2. Auslegungsbekanntmachung (1. Entwurf)

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 30.10.2010 den 1. Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes "Wende" auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebilligt und zur öffentl. Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 15.10.2010 erfolgt.

Gemeinde Sülzetal, den 01.07.2011

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB

Die, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wende", berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.10.2010 bis 25.11.2010 die Gelegenheit der Stellungnahme zum 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wende" und der dazu gehörigen Begründung einschl. Umweltbericht gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 25.10.2010 bis 25.11.2010 erfolgt.

Gemeinde Sülzetal, den 01.07.2011

4. Auslegungsbekanntmachung (2. Entwurf)

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 10.03.2011 den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wende" gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 18.03.2011 erfolgt.

Gemeinde Sülzetal, den 01.07.2011

5. Regulierte Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB

Den in ihren Belangen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange wurde in der Zeit vom 28.03.2011 bis 03.05.2011 die Gelegenheit der begründeten Stellungnahme zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes "Wende" und der dazu gehörigen Begründung einschl. Umweltbericht gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist parallel dazu in der Zeit vom 28.03.2011 bis 03.05.2011 erfolgt.

Gemeinde Sülzetal, den 01.07.2011

6. Abwägungsbeschluss

Die Gemeinde Sülzetal hat im Abwägungsverfahren das eingegangene Abwägungsmaterial bewertet und die Berücksichtigung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange sowie der Öffentlichkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wende" und der dazu gehörigen Begründung einschl. Umweltbericht im Abwägungsbeschluss vom 16.06.2011 entschieden.

Gemeinde Sülzetal, den 01.07.2011

7. Planunterlagen

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) ist bestätigt.

Magdeburg, den 01.07.2011

Öb Verm. Ing. D. Hartmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Übersichtslageplan



Maßstab 1 : 5.000

Quellenvermerk: Geobasisdaten / 10/2010 c LVerGeo LSA
[www.lvergeo.sachsen-anhalt.de] / A18/1-25680/2010

vorhabenbezogener B-Plan "Wende"

Planungsbüro für Straßen-, Tiefbau und Abwassertechnik			IKM INGENIEURKONTOR MAGDEBURG
39124 Magdeburg Lübecker Str. 105 Tel: 0391/66 27 79-0 Fax: 0391/25 44 811			
gezeichnet P. Reiche	bearbeitet P. Reiche	Auftraggeber Frau Annemarie Wende Dodendorfer Str. 12 39171 Sülzetal	Leistungsphase 1 2 3 4 5
Datum 01.07.2011	Bauhvorhaben vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wende" in der Gemeinde Sülzetal, OT Osterweddingen Gemarkung Osterweddingen, Flur 4, Flurstück 1148	Projekt-Nr. 031-09	
Blatt-Nr. 1 : 500	Bezeichnung Bebauungsplan	Blatt-Nr. 1	