

SATZUNG

der Gemeinde Sülzetal
über den Bebauungsplan "Wohnbebauung Ferdinand-von-Schill-Weg"
im OT Dodendorf

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches, in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 05.09.19 gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan "Wohnbebauung Ferdinand-von-Schill-Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Sülzetal, 23.09.2019



Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 09.05.2019 von dem Gemeinderat beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht, am 15.05.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal.

2. Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 13.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Desweiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach §13a BauGB angewandt wird.

3. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 05.09.19 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geprüft.

Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 BauGB mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 05.09.19 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Sülzetal, 12.09.2019



Bürgermeister

VERFAHREN

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 26.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Gemeinde Sülzetal ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am 19.06.2019 im Amtsblatt für die Gemeinde Sülzetal bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

Sülzetal, 12.09.2019



Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

Sie wurden gleichzeitig über die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB benachrichtigt.

Sülzetal, 12.09.2019



Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 05.09.19 wird ausgefertigt.

Sülzetal, 12.09.2019



Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Ferdinand-von-Schill-Weg, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal am 18.09.19 bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in Kraft getretene Bebauungsplan ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehler und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 18.09.19 in Kraft getreten.

Sülzetal, 23.09.2019



Bürgermeister

5. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Sülzetal,

Bürgermeister

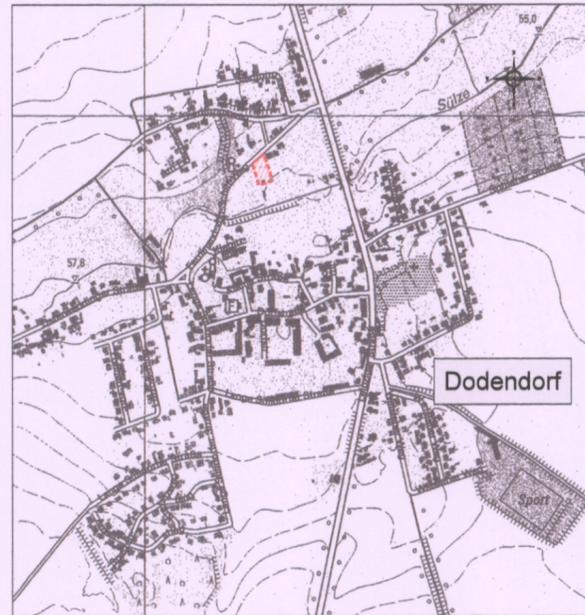


BEBAUUNGSPLAN

"Wohnbebauung Ferdinand-von-Schill-Weg" in der Gemeinde Sülzetal / OT Dodendorf

Auszug Top. Karte - Übersichtsplan

M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000

Genehmigungsnummer:
[Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-25680/2010

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen

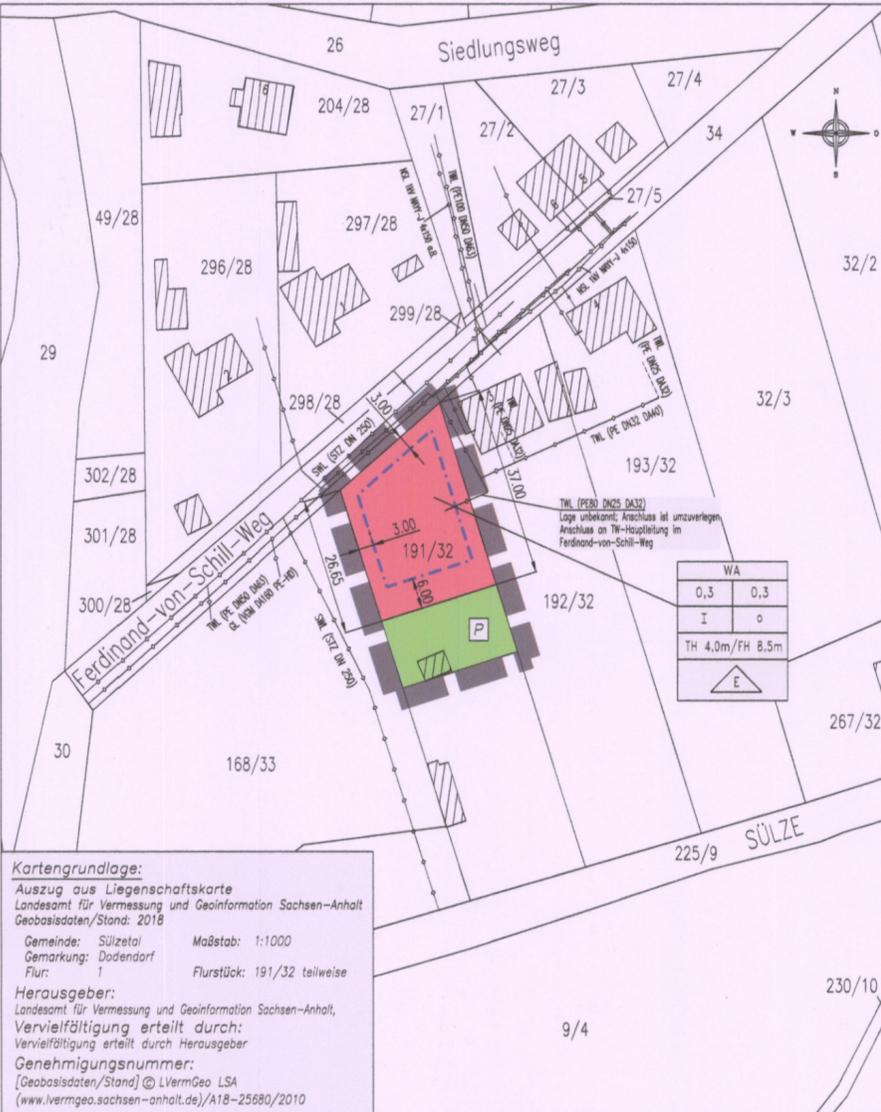
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der aktuellen Fassung.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung PlanZV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



Kartengrundlage:
Auszug aus Liegenschaftskarte
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Geobasisdaten/Stand: 2018

Gemeinde: Sülzetal Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Dodendorf
Flur: 1 Flurstück: 191/32 teilweise

Herausgeber:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Vervielfältigung erteilt durch:
Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber

Genehmigungsnummer:
[Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-25680/2010

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

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

WA Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

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

0,3 Geschößflächenzahl (GFZ)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe / Firsthöhe	zulässige Bebauung

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

Baugrenze

E nur Einzelhaus zulässig

o offene Bauweise
(gem. §22 BauNVO)

4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserableitungen
(§9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

Hinweis: Die Leitungen sind aus den analogen Plänen von TAV Börde und Avaco übertragen worden.

TWL Trinkwasserleitung

5. Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

P Private Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des B-Planes
(§9 Abs.7 BauGB)

7. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen

Bemaßung

Leitungen außerhalb des Plangebietes:

TWL Trinkwasserleitung

SWL Schmutzwasserleitung

GL Gasleitung

NSL Niederspannungsleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung – §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1. Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO).

1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der Straße "Ferdinand-von-Schill-Weg" festgesetzt.

2. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden – §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
Je Einzelhaus ist maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Oberflächenwasser – §9 Abs.4 BauGB in Verbindung §55 WHG

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuführen, zu verwerten bzw. zu versickern.

4. Grünordnung

4.1. Private Grundstücksflächen
Bepflanzung – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich B-Plan ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens einmittelkröniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

4.2. Pflanzbestimmungen – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 4.1.1 sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.
Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:
* hochstämmige mittelkrönige Laubbaumarten mit mind. 14-16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14cm Stammumfang

4.3. Vorschlag Gehölzverwendungen

a) einheimische Laubbaumarten	b) Obstbäume	
-Feldahorn	alte Obstsorten	* Birne
-Hainbuche	* Apfel	-Köstliche von Charneux
-Vogelkirsche	* Kaiser Wilhelm	-Gellerts Butterbirne
-Eberesche	-Rote Sternrenette	-Güte Graue
	-Jacob Lebel	
	-Bogkoop	

4.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzflächen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.
Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

IWW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg



Telefax 0391-4060400
Telefon 0391-4060300
eMail office@iww-gmbh.eu

Vorhaben	gemessen	gezeichnet	geprüft
Bebauungsplan "Wohnbebauung Ferdinand-von-Schill-Weg" in der Gemeinde Sülzetal / OT Dodendorf	gezeichnet		
	gezeichnet		
	geprüft		
	geprüft		
Satzung	bearbeitet	August 2019	Fr. Müller
	gezeichnet	August 2019	Fr. Scholz
	geprüft	August 2019	Fr. R.Müller
	Maßstab	1:1000	Blatt Nr.

V:\2219002\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP2219002Dodendorf_Satzung.dwg
V:\2219002\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP2219002Dodendorf_Satzung.plt/pdf