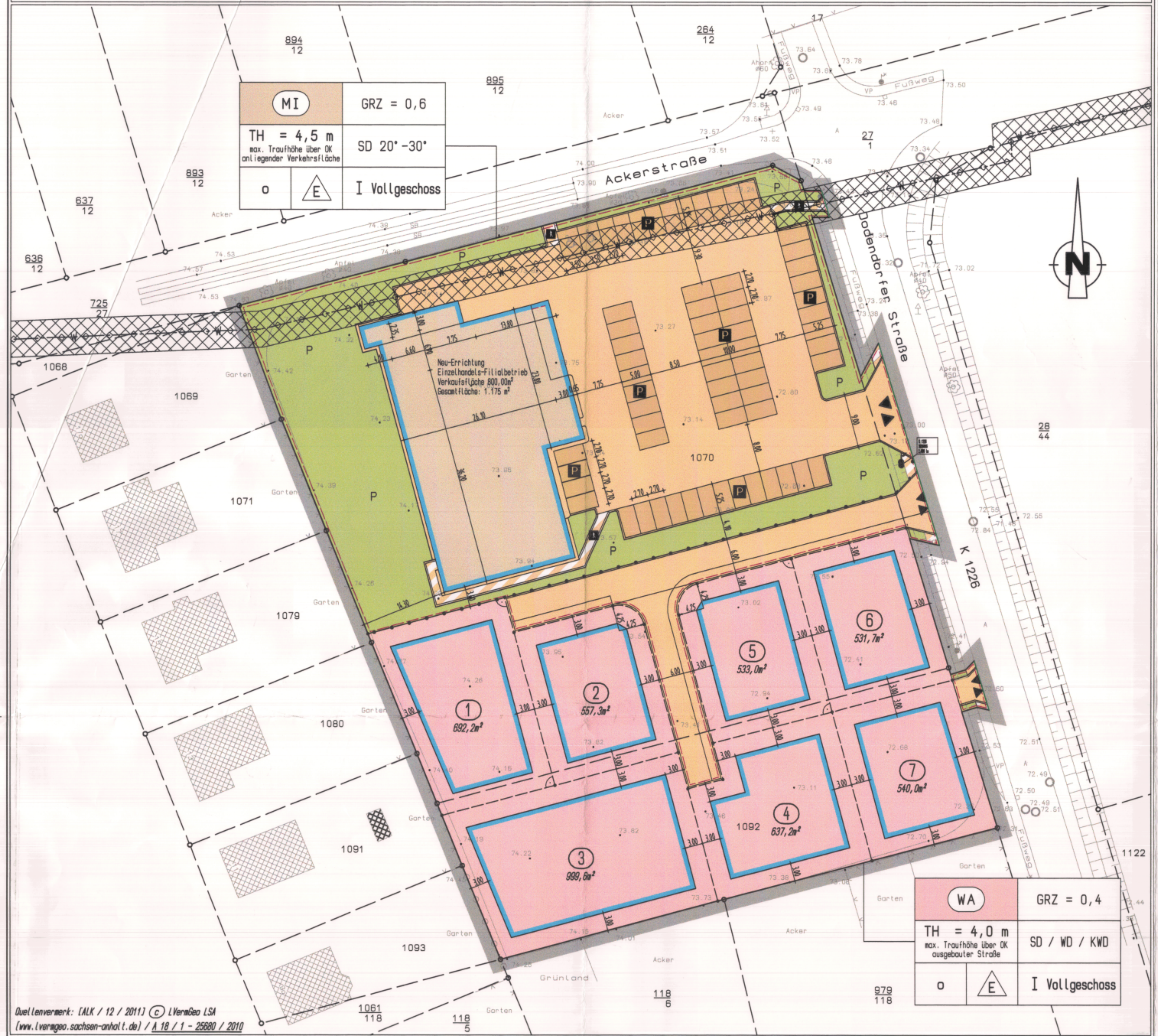
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "NP-Markt / Wohnbaufläche Osterweddingen" an der "Dodendorfer Straße" im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal

gem. § 12 BauGB i.V.m § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung



Teil A - Planzeichenerklärung gemäß PlanzV 90

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

- MI — *Mischgebiet (§ 6 BauNVO)*
- WA — *Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)*

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

- 0,4 — *Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)*
- I — *Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)*
- TH — *Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe als Höchstgrenze)*

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- o — *Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)*
- E — *nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)*
- *Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)*
- *überbaubare Grundstücksflächen*
- *nicht überbaubare Grundstücksflächen*

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

- *Straßenverkehrsfläche*
- P — *PKW - Parkflächen / Stellplätze*
- *Straßenbegrenzungslinie*
- *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich*
- *Ein- und Ausfahrt*

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

- P — *private Grünflächen*

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

- *unterirdisch - Wasser (TWM) mit Darstellung des Schutzstreifens (3m)*

7. Sonstige Planzeichen

- *Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)*
- *Abgrenzung des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans ("VEP")*
- *Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung*

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- SD / WD / KWD — *Dachart - Satteldach / Krüppelwalmdach*
- 20° - 30° — *Dachneigung*

9. Zeichenerklärung für Bestandsangaben

- *Wohngebäude (Bestand)*
- *Böschungen*
- *Flurstücksgrenzen mit vermarktem Grenzpunkt*
- 1079 — *Flurstücksnummer*
- *Zaunanlage*
- Apfel Ø40 — *Baumbestand mit Stamumfang*
- *RW- / SW-Schächte*
- 74.26 — *Höhen über HN*

Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Bekanntmachung oder andere Nutzung dieses Konstruktionsdokumentes sind ohne Genehmigung nicht gestattet. Zuwiderhandlung zieht strafrechtliche Folgen nach sich.

Teil C - Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss und -bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans "NP-Markt / Wohnbaufläche", an der "Dodendorfer Straße" im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung beschlossen und am 21.09.2012 / 18.09.2012 gem.§ 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 02.09.2013 — Wenzel, stellv. Bürgermeister

2. Auslegungsbeschluss und -bekanntmachung gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a (1) BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 14.02.2013 den 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NP-Markt / Wohnbaufläche" im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 13a (3) BauGB am 15.03.2013 erfolgt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 02.09.2013 — Wenzel, stellv. Bürgermeister

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 (2) BauGB

Den in ihren Belangen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.03.2013 bis 25.04.2013 die Gelegenheit zu einer begründeten Stellungnahme zum 1.Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans "NP-Markt / Wohnbaufläche" im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal und der dazu gehörigen Begründung gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist parallel dazu in der Zeit vom 25.03.2013 bis 25.04.2013 erfolgt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 02.09.2013 — Wenzel, stellv. Bürgermeister

4. Auslegungsbeschluss und -bekanntmachung gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a (1) BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 06.06.2013 den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NP-Markt / Wohnbaufläche" im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 13a (3) BauGB am 14.06.2013 erfolgt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 02.09.2013 — Wenzel, stellv. Bürgermeister

5. Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 (2) BauGB

Den in ihren Belangen durch die Planänderung (Zufahrt NP-Markt) berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24.06.2013 bis 08.07.2013 die Gelegenheit zu einer begründeten Stellungnahme zum 2.Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans "NP-Markt / Wohnbaufläche" im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal und der dazu gehörigen Begründung gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist parallel dazu in der Zeit vom 24.06.2013 bis 08.07.2013 erfolgt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 02.09.2013 — Wenzel, stellv. Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss gemäß § 1 (7) BauGB

Die Gemeinde Sülzetal hat im Abwägungsverfahren das eingegangene Abwägungsmaterial bewertet und die Berücksichtigung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum B-Plan und der dazu gehörigen Begründung im Abwägungsbeschluss vom 18.07.2013 entschieden.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 02.09.2013 — Wenzel, stellv. Bürgermeister

7. Beschluss des Erschließungs- / Durchführungsvertrages

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 den Erschließungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NP-Markt / Wohnbaufläche" im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 16.08.2013 erfolgt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 02.09.2013 — Wenzel, stellv. Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1,3) BauGB

Der vorhabenbezogene B-Plan "NP-Markt / Wohnbaufläche Osterweddingen" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 18.07.2013 von der Gemeindevertretung Sülzetal als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 02.09.2013 — Wenzel, stellv. Bürgermeister

9. Planunterlagen

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

Magdeburg, den 02.09.2013 — Dipl.-Ing. Baranowski, Öffentlich Bestellter Vermessungsingenieur

10. Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 06.08.2013 — Wenzel, stellv. Bürgermeister

11. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten)

Der Beschluss des vorhabenbezogene B-Plan "NP-Markt / Wohnbaufläche" im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal als Satzung, sowie die Stelle bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 16.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 16.08.2013 durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft getreten .

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 02.09.2013 — Wenzel, stellv. Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 59 und 60 geändert durch § 38 Abs. 2 des Gesetzes vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577)

Teil B - Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungsbereich, Mischgebietes "MI"
(= entsprechend gekennzeichnete Teilfläche im Norden des Bebauungsplan - Gebietes)

"Mischgebiet" (MI), unter folgenden Einschränkungen: (Festsetzung gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 (3-4, 8,9) und 6 BauNVO)
Innerhalb des Mischgebietes "MI" ist ausschließlich die Nutzungsart gemäß § 6 (2) Nr.3 BauNVO "Einzelhandelsbetriebe" mit der Hauptausrichtung Nahrungs- und Genussmittel zulässig.

1.2 Nutzungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes "WA"
(= entsprechend gekennzeichnete Teilfläche im Süden des Bebauungsplan - Gebietes)

"Allgemeines Wohngebiet" (WA), (Festsetzung gemäß §9 (1)Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 (3-4, 8,9) und 4 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes "WA" sind die an sich gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungsart Bestandteil des Bebauungsplanes und damit zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 (1), 19 (4), 20 (1) BauNVO)

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

2.1 Mischgebiet "MI" - nördlicher Nutzungsbereich
Im nördlichen Nutzungsbereich - Mischgebiet "MI" des B-Planes wird die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung des Höchstmaßes für die maximale Grundstücksversiegelung ist gemäß § 19 (4) Nr.2 BauNVO "durch Stellplätze und deren Zufahrten" um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.
Weitere Überschreitungen können ausnahmsweise auf Grundlage des § 19 (4) Nr.3 zugelassen werden "wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde".
Die Traufhöhe wird gem. § 18 (1) BauNVO auf maximal 4,5 m über OK anliegender Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 (1) BauNVO auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

2.2 Allgemeines Wohngebiet "WA" - südlicher Nutzungsbereich
Im südlichen Nutzungsbereich - Allgemeines Wohngebiet "WA" des B-Planes wird die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung des Höchstmaßes der maximale Grundstücksversiegelung gemäß § 19 (4) Nr.2 BauNVO "durch Stellplätze und deren Zufahrten" um bis zu 50%, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ist zulässig.
Die Traufhöhe wird auf maximal 4,0 m über OK anliegender Verkehrsfläche festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss begrenzt.
Die OK Fertigfußboden der Erdgeschosse darf maximal 0,60 m über OF Gelände liegen.

3. Bauweise
(Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1,2) BauNVO)

3.1 Allgemeines Wohngebiet "WA" und Mischgebiet "MI"
Gemäß § 22 Abs.1 BauNVO wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Es gelten hierbei die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (LBO S-A)

3.2 Allgemeines Wohngebiet "WA" - südlicher Nutzungsbereich
Gemäß § 22 Abs.2 BauNVO sind Gebäude als Einzelhäuser / Einfamilienhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudefassade ist stets parallel zur Baugrenze zu errichten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 23 (1,3) BauNVO)

4.1 Allgemeines Wohngebiet "WA" und Mischgebiet "MI"
Gemäß § 23 Abs.1 BauNVO ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer Baugrenze und der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
Gemäß § 23 Abs.3 i.V.m. der LBO Sachsen-Anhalt ist ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig, und kann bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.

4.2 Allgemeines Wohngebiet "WA" - südlicher Nutzungsbereich
Gemäß § 23 Abs.5 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind stets mindestens mit einem allseitigen Abstand von 3,00m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.
Gemäß § 12 Abs.6 sind Garagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt muss ein Abstand von min. 6,00 m eingehalten werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der Entscheidung der Gemeinde Sülzetal (Besprechung vom 09.01.2013), wird der vorliegende B-Plan im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Damit gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1, Satz 2, Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist.
Aus diesem Grund werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmnen, weder textlich noch zeichnerisch festgesetzt. Stattdessen wird festgelegt, dass jeder Anliege im B-Plangebiet und damit auch der Betreiber des NP-Markts über Art und Umfang einer angemessene Begrünung selbst entscheiden soll.

6. Niederschlagswasser

5.1 Mischgebiet "MI" - nördlicher Nutzungsbereich
Das auf Verkehrs- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig abzuleiten.
Hinweis: Anschlussleitungen DN 150 leiten das gefasste Niederschlagswasser in den neune RW-Kanal in der Erschließungsstraße des zur Wohnbaufläche.

5.2 Allgemeines Wohngebiet "WA" - südlicher Nutzungsbereich
Das auf Verkehrs- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig abzuleiten.
Eine Eigenwasserversorgung ist darüber hinaus jedoch zulässig.

Hinweis: Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird in der Erschließungsstraße der Wohnbaufläche ein neuer RW-Kanal gebaut, der das gefasste Niederschlagswasser des Misch- u. Allgemeinen Wohngebiets in den neuen Regenwasserkanal in der "Dodendorfer Str." einleitet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen
(Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Im Mischgebiet "MI" ist folgende Dachform und Dachneigung zulässig:
Marktgebäude: Satteldach mit einer Dachneigung vom 20° - 30°

1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet "WA" sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

Übersichtsluftbild

Quellenvermerk: [DOP / 12 / 2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18 / 1 - 25680 / 2010 — *ohne Maßstab*

Vorhabenbezogener B-Plan "NP-Markt / Wohnbaufläche Osterweddingen" an der "Dodendorfer Straße" im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal

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: Detlef Hübner, Haus- und Grundstücksverwaltung, Kurze Straße 6, 39387 Oschersleben	Leistungsphase: 1 2 3 4 5
kontrolliert: P. Reiche			
Dateiname	-	Bauvorhaben: vorhabenbezogener B-Plan "NP-Markt / Wohnbaufl. Osterweddingen" an der "Dodendorfer Straße" im OT Osterweddingen der Gem. Sülzetal	Projekt-Nr.: 020-12
Datum	06.08.2013		
Maßstab	1 : 500	Bezeichnung: vorhabenbezogener Bebauungsplan "NP-Markt / Wohnbaufläche Osterweddingen"	Blatt-Nr.: 1