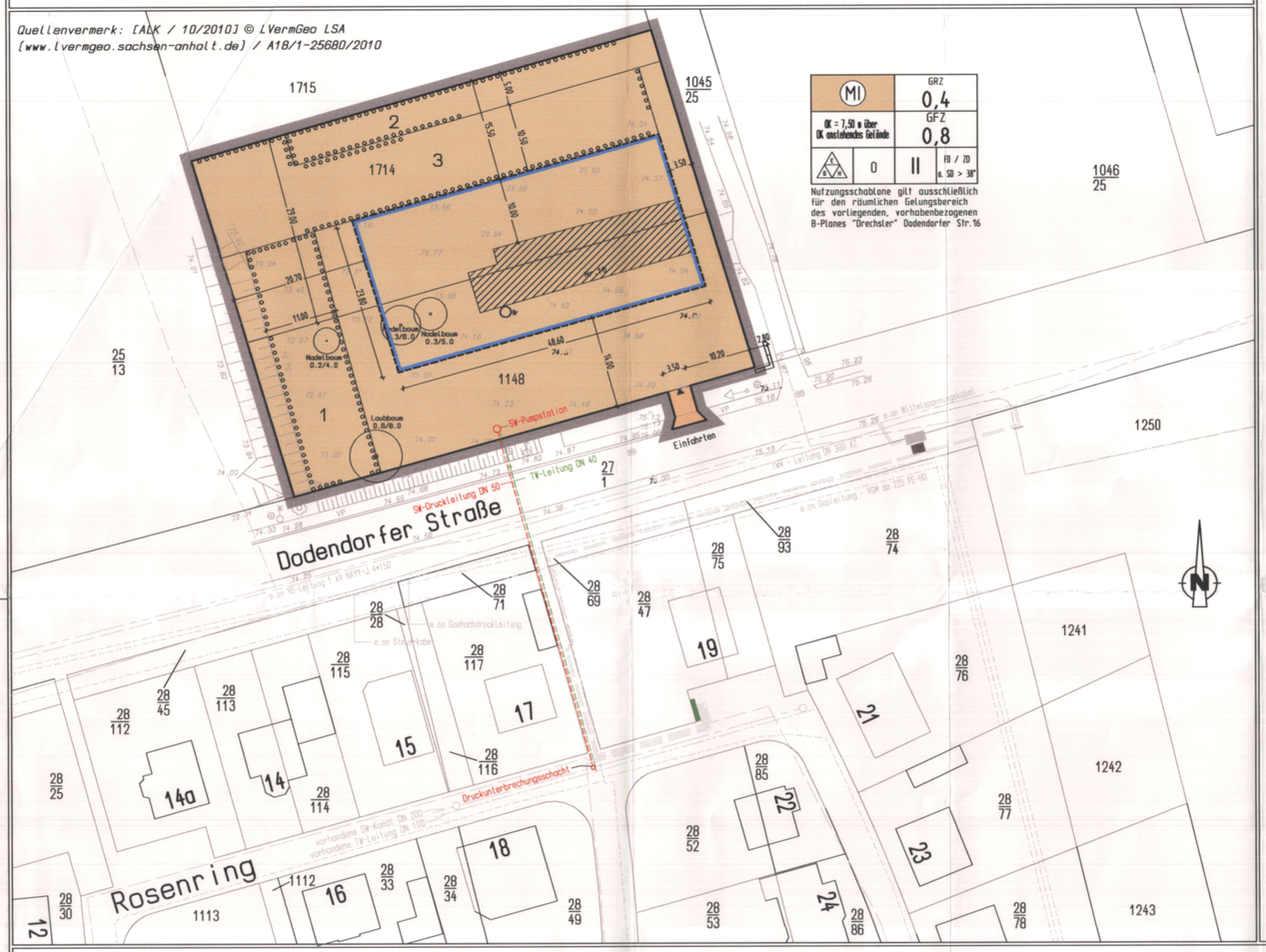
1. Änderung zum vorhabenbezogenen B-Plan "Wende"

in der Gemeinde Sülzetal, OT Osterweddingen Gemarkung Osterweddingen, Flur 4, Flurstücke 1148, 1714



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 (§6 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 § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) außerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
1.3. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen vorstehender Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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 festgesetzten 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.

3. Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

3.1. Gemäß § 22 Abs.1 BauNVO wird eine offenen Bebauung festgesetzt.
3.2. Gemäß § 22 Abs.2 BauNVO sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zulässign. Es gelten hierbei die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (LBauO S-A)
3.3. Je Hausgruppe sind maximal 3 Wohneinheiten (Gebäude) zulässig.
3.4. Die Gebäudefassade ist stets parallel zur Baugrenze zu errichten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
3.5. Im Geltungsbereich sind Schrägdächer mit eine Dachneigung > 38° oder Flach- bzw. Zeltdächer zulässig.

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 und PKW-Stellflächen auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt muss ein Abstand von mindestens 6,00 m eingehalten werden.
4.6. Gemäß § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden. Dies jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

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. Pflanzgebotsfläche 1
Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, parallel zur Böschung des Grabens, ist ein 11 m breiter Geländestreifen, dicht, überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Strauchearten zu bepflanzen.
Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen.
6.1.3. Pflanzgebotsfläche 2
Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die vorhandene Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereiches, dicht, überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Strauchearten zu bepflanzen.
Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen.
6.1.4. Pflanzgebotsfläche 3
Umwandlung des dichten, ruderalen Baumbestandes in ein, mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Strauchearten bepflanztes Gehölz. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher zu pflanzen. Auf 100 m² Grundfläche sind mindestens 2 Bäume zu erhalten bzw. zu pflanzen. Die Arbeiten am vorhandenen Gehölzbestand sind auf Grundlage von § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02. zulässig.

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.

Teil A - Planzeichenerklärung - gemäß PlanzV 90

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Grundflächenzahl
maximale Gebäudehöhe	Geschossflächenzahl
vorgeschr. Bedachung	vorgeschr. Dachneigung	max. Zahl der Vollgeschosse	Bauweise o. -weigung

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GRZ = 0,6 / GFZ = 1,2 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) / Geschossflächenzahl (§ 21 BauNVO)
GH = 7,50 m über OK anstehenden Gelände — Gebäudehöhe - max. Höhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
OK Fertigfußboden EG über OK anstehenden Gelände — OK Fertigfußboden max. 0,60 m über OK anstehenden Gelände
o — offene Bebauung
E D H — vorgesehene Bebauung: nur Einzel-/ Doppelhaus und Hausgruppe (3 Gebäude je Hausgruppe)
SD ID 38° / FD bzw. ZD — Schrägdach inklusive ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Flach- bzw. Zeltdach bei 2-geschossiger Bebauung ohne ausgebauten Dachgeschoss
II — 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

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

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

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

Straßenverkehrsfläche (Grundstücksüberfahrt) — 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) — 371 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Telekom - Mast — Straßenbeleuchtungsmast

7. Bestandsangaben / vorhandene Leitungen

vorhandene Laubbäume / Nadelbäume — • 73,90 Höhe über NHN (NHN = HN + 0,14 m)
vorhandene Bebauung (Stallungen) — vorh. Gasleitung - VGM do 225 PE-HD e.on Avacon
vorh. TWM - Leitung DN 300 AZ — vorh. NS-Leitung 1 kV NAYY-J 4x150 e.on Avacon
vorh. Gashochdruckleitung e.on Avacon — vorh. Mittelspannungskabel e.on Avacon
vorh. SW-Kanal — vorh. Steuerkabel zu Gashochdruckleitung
vorh. TW-Leitung

8. Unterirdische Leitungen / Schächte - Planung

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

Teil C - Verfahrensvermerke

Präambel

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

1. Aufstellungsbeschluss und Aufstellungsbekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 26.02.2015 auf Antrag der Vorhabenträgerin/ Grundstückseigentümerin Frau Janine Drechsler die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans "Wende" im Außenbereich des OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes beschlossen und am 18.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Sülzetal, den 10.03.2016 — Methner Bürgermeister — Siegel

2. Auslegungsbeschluss (1. Entwurf)

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 den 1.Entwurf der 1. Änderung zum vorhabenbezogenen B-Plan "Wende" auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes 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 15.07.2015 erfolgt.

Gemeinde Sülzetal, den 10.03.2016 — Methner Bürgermeister — Siegel

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

Die, durch die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans "Wende", berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.07.2015 bis 22.08.2015 die Gelegenheit der Stellungnahme zum 1.Entwurf des Bebauungsplanes und der dazu gehörigen Begründung einschl. Umweltbericht gegeben.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 22.07.2015 bis 22.08.2015 erfolgt.

Gemeinde Sülzetal, den 10.03.2016 — Methner Bürgermeister — Siegel

4. Auslegungsbeschluss (2. Entwurf)

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 den 2. Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans "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 21.10.2015 erfolgt.

Gemeinde Sülzetal, den 10.03.2016 — Methner Bürgermeister — Siegel

5. Reguläre 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 28.10.2015 bis 28.11.2015 die Gelegenheit der begründeten Stellungnahme zum 2. Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans "Wende" und der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht gegeben.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist parallel dazu in der Zeit vom 28.10.2015 bis 28.11.2015 erfolgt.

Gemeinde Sülzetal, den 10.03.2016 — Methner Bürgermeister — Siegel

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 in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plan "Wende" und der dazu gehörigen Begründung einschl. Umweltbericht im Abwägungsbeschluss vom 25.02.2016 entschieden.

Gemeinde Sülzetal, den 10.03.2016 — Methner Bürgermeister — Siegel

7. Planunterlagen

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

Dipl.-Ing. Baranowski
Öffentlich Bestellter Vermessungsingenieur
Magdeburg, den 23.02.2016

Dipl.-Ing. (FH) Dietwalt Hartmann
Öffentlich Bestellter Vermessungsingenieur
Magdeburg, den . .2016

8. Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes "Wende" bestehend aus der Planzeichnung und den textl. Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 25.02.2016 von der Gemeindevertretung Sülzetal als Satzung beschlossen und die Begründung sowie der Umweltbericht gebilligt.

Gemeinde Sülzetal, den 10.03.2016 — Methner Bürgermeister — Siegel

9. Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Sülzetal, den 22.03.2016 — Methner Bürgermeister — Siegel

10. Bekanntmachung des Satzungsbeschluss (Inkrafttreten)

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans "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 . .2016 bis . .2016 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 16.03.2016 durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Gemeinde Sülzetal, den 17.03.2016 — Methner Bürgermeister — Siegel

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

Übersichtslageplan

Maßstab 1 : 5.000

Quellenvermerk: [DOP / 10/2010] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-25680/2010

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wende"
- 1. Änderung -

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: Reiche / kontrolliert:	bearbeitet: P. Reiche	Auftraggeber: Frau Janine Drechsler, Dodendorfer Str. 16, 39171 Sülzetal	Leistungsphase: 1 2 3
Datum: 10.01.2016		Bauvorhaben: 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wende" in der Gemeinde Sülzetal, OT Osterweddingen, Gemarkung Osterweddingen, Flur 4, Flurstücke 1148, 1714	Projekt-Nr.: 005-15
Dateiname: -			
Maßstab: 1 : 500		Bezeichnung: Bebauungsplan	Blatt-Nr.: 1

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