

## Verfahren

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Haldensleben vom ..... die folgende Satzung über den Bebauungsplan „Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg“, Haldensleben, gemäß § 10 BauGB erlassen.

Haldensleben, den ..... Die Bürgermeisterin

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am 03.12.2020 (Beschluss-Nr. 116-(VII.)/2020 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg“, Haldensleben, eine verbindliche Bauleitplanung einzuleiten. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Haldensleben, dem Stadtanzeiger Haldensleben, ortsüblich am 10.12.2020 bekannt gegeben.
- Entwurf und Verfahrensbetreuung**  
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr.14a, 39167 Irxleben, Telefon: 039204 911660, Fax: 039204 911650, E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de
- Beschluss über die öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am 02.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
- Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Stadtanzeiger Haldensleben ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt.
- Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis**  
Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt. Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt  
Gemarkung: Haldensleben, Stadt  
Flur: 30, Flurstücke: 8/297, 69/8 Stand der Planunterlage : 10/2020  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt  
am: ..... Aktenzeichen: A18/1 6001349/2011
- Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen**  
Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Haldensleben als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Haldensleben, den ..... Die Bürgermeisterin

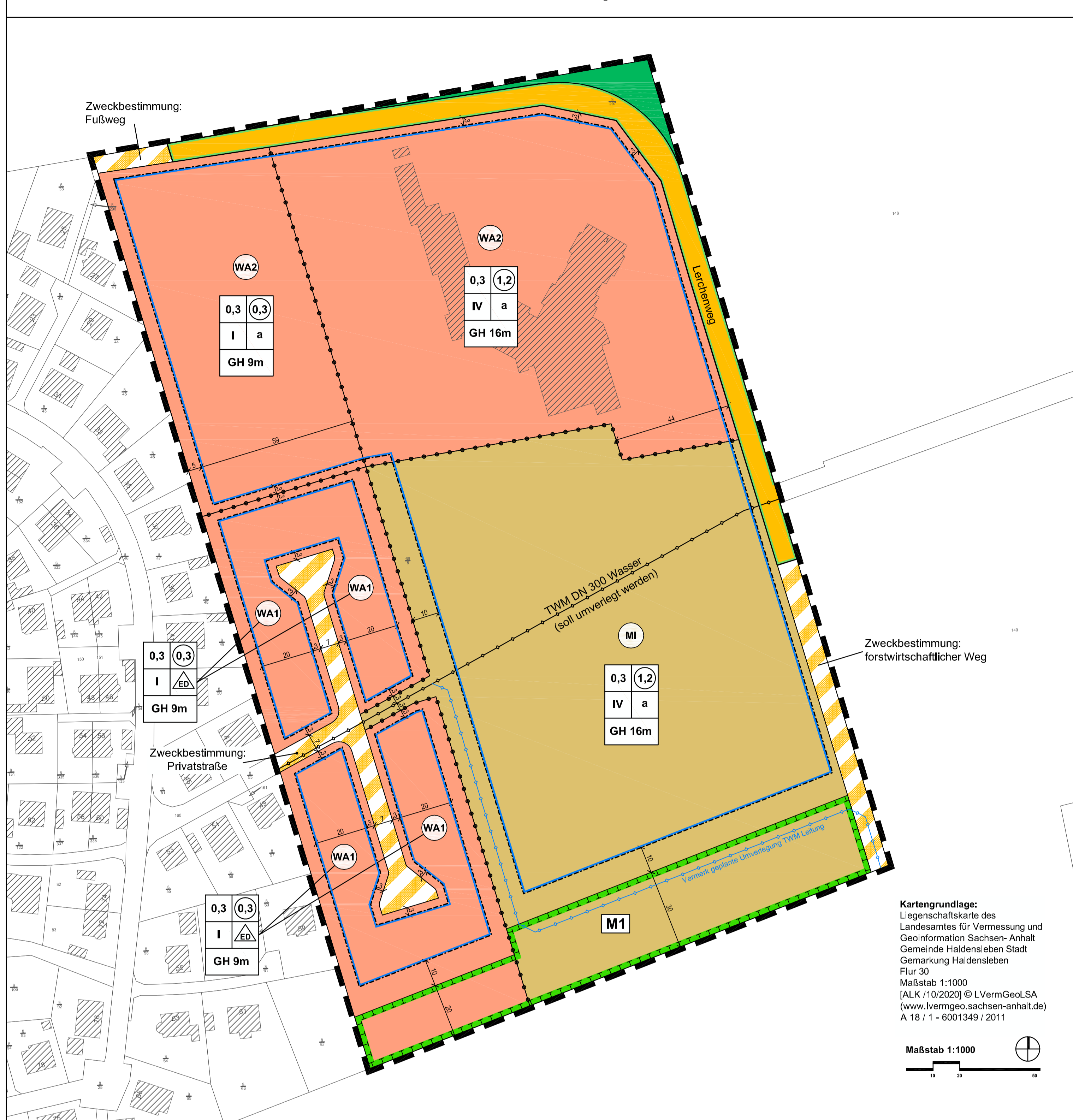
- Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... Im Stadtanzeiger Haldensleben für die Stadt Haldensleben bekannt gegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Haldensleben, den ..... Die Bürgermeisterin

- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1, Nr. 1, 2, 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 Abs. 3 BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Haldensleben, den ..... Die Bürgermeisterin

## Planzeichnung



## Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
(1) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen sowohl in den allgemeinen Wohngebieten als auch in den Mischgebieten unzulässig sind. Vergnügungsstätten sind auch in den Mischgebieten unzulässig.  
(2) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass wassergebunden befestigte Flächen auf die nach § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigenden Anlagen nicht anzurechnen sind.  
(3) Als unterer Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken gilt die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen, gemessen auf der Mitte des insgesamt angrenzenden, das Grundstück erschließenden Straßen- oder Wegeabschnittes. Steigt oder fällt das natürliche Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der ihm zugewandten Gebäudeseite, so ist die Höhenlage jeweils um das Maß der Steigung oder des Gefälles der Oberfläche zu erhöhen oder zu verringern. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Oberkante der baulichen Anlage (Attika bei Flachdächern, First bei geneigten Dächern) bestimmt. Dachaufbauten für Haustechnik bleiben dabei ohne Berücksichtigung, wenn sie mindestens 3 Meter entfernt von der Attika angeordnet werden und nicht mehr als 3 Meter hoch sind.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise die offene Bauweise ohne die Begrenzung auf 50 Meter Gebäudelänge festgesetzt.
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den WA1 Gebieten in denen nur Einzel oder Doppelhäuser zulässig sind, je Einzel- oder Doppelhaus (insgesamt) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf der umgrenzten Fläche M1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der gestufte Waldrand durch extensiv gepflegte Grünlandflächen halbtrockener Standorte (Biotoptyp RHB) zu ergänzen ist.  
(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den WA1 Gebieten die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung der Hauptgebäude, für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten oder für Nebenanlagen benötigt werden, als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten sind. Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.  
(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im WA2 Gebiet und im Mischgebiet die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegungen zu den Gebäuden, für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten oder für Nebenanlagen benötigt werden, als Parkanlage mit Baumpflanzungen, Strauchgruppen, Wegen und einer naturnahen Niederschlagswasserrückhaltung (Biotoptyp PYC) zu gestalten sind.

### Gehölzliste

**Gehölzliste 1** Bäume Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, stabile Dreibockverankerung  
Arten: Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Holzapfel (Malus sylvestris), Stiel- eiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Zweigrifflige Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata)

**Gehölzliste 2** Sträucher Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100cm  
Arten: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Besenginster (Cytisus scoparius)

## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA1** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (Zahlensatz als Beispiel - für textliche Festsetzungen)
  - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - z.B. 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - z.B. 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH 9 m** maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß Nr. 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen
- überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - a** abweichende Bauweise gemäß Nr. 2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung gemäß Planeintrag

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - M1** Bezeichnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Zahlensatz als Beispiel - für textliche Festsetzungen)
- Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für Wald
- sonstige Planzeichen
  - Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von Baugebieten
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

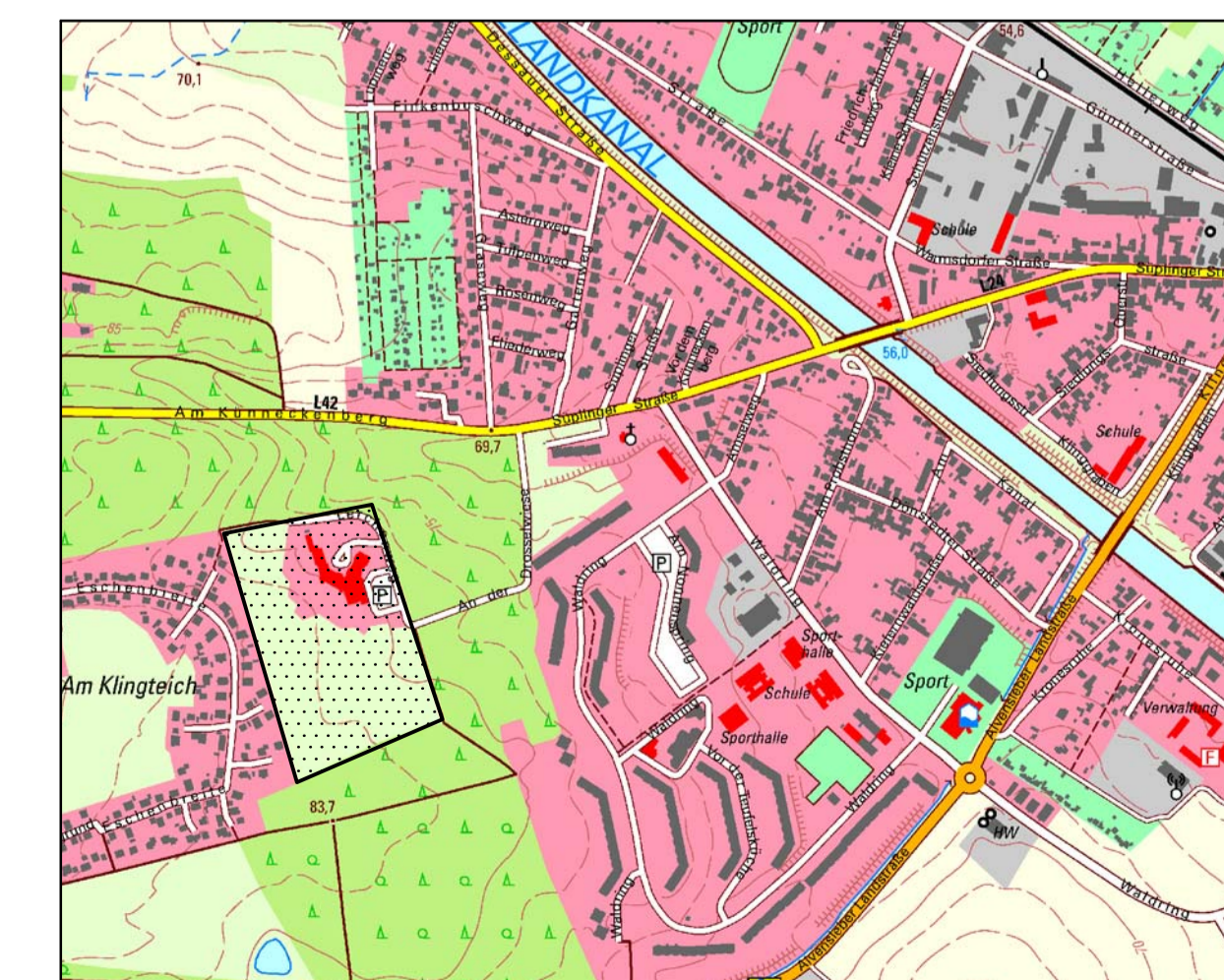
- nachrichtliche Übernahmen
  - Hauptversorgungsleitung Wasser der TWM DN 300
- Vermerke
  - geplante Umverlegung der Hauptversorgungsleitung Wasser der TWM DN 300

## Bebauungsplan "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg", Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 116- (VII.)/2020

Entwurf Stand September 2021

Maßstab:1:1000



### Übersichtsplan