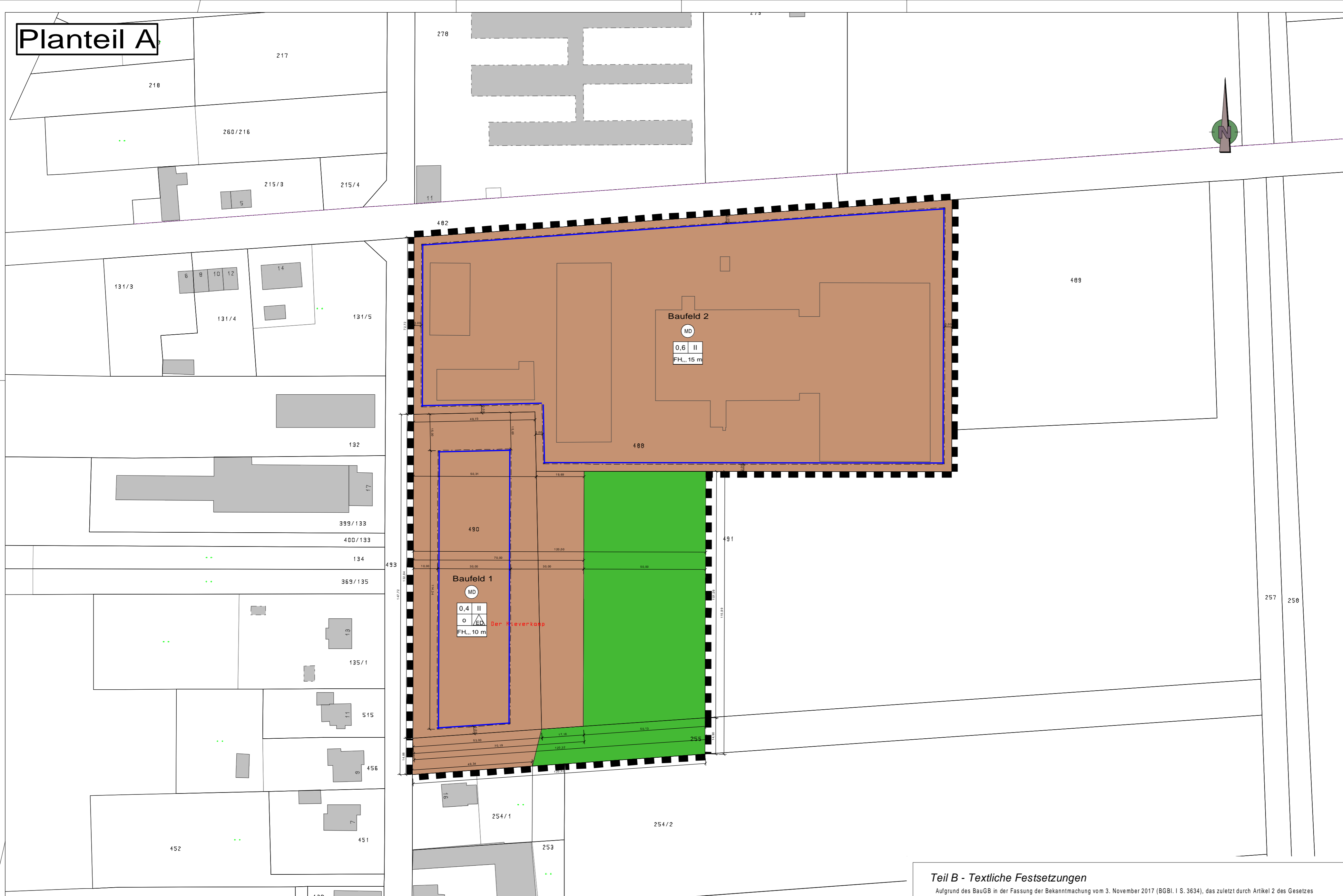
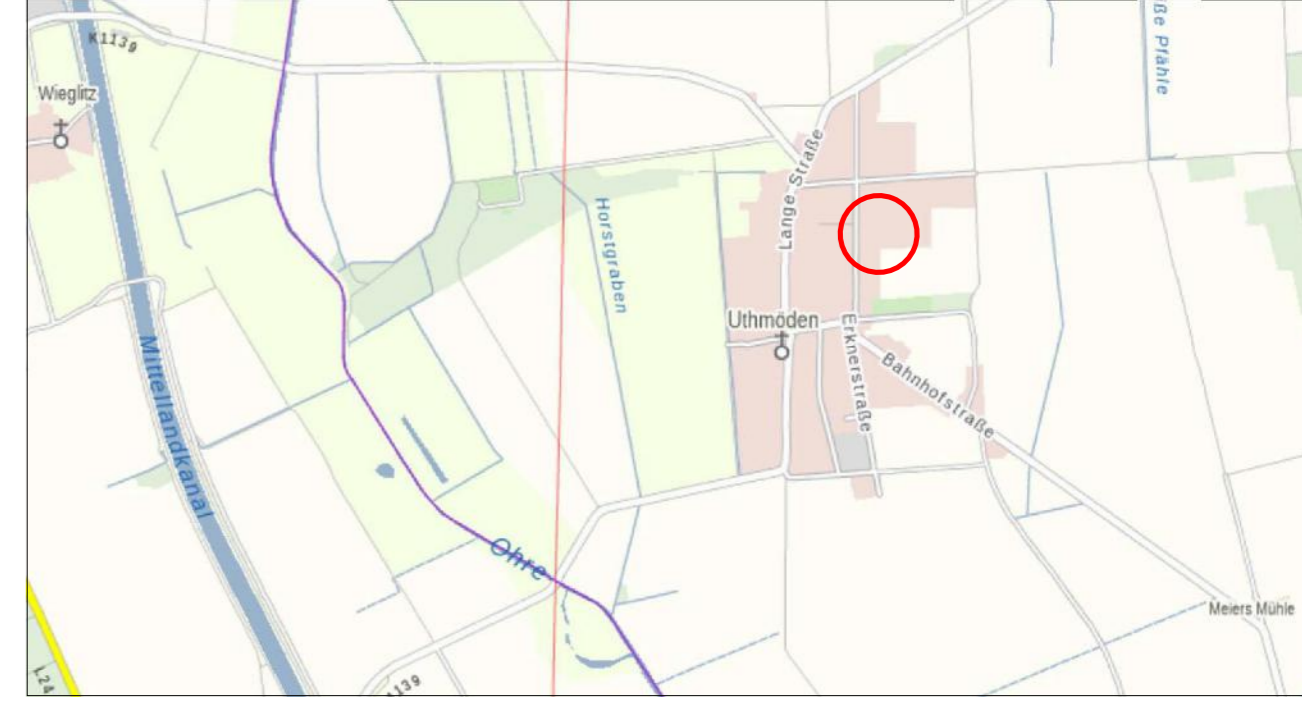


Planteil A



Planteil A - Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanV)

- ### 1. Planzeichenfestsetzung
- #### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | | | |
|--|---------|--|
| | 0,4 | = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO) |
| | II | = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO) |
| | FH_10 m | = Höhe baulicher Anlagen (16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 19 BauNVO)
hier Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt |
- #### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- = offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
 - = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- #### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
- #### 5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am 03.12.2020 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet 'Erweiterung Wohnbau Kleegartenstraße' im Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.12.2020 im Stadtanzeiger bekannt gemacht.

.....
Siegelabdruck Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Satzung des Bebauungsplanes 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, ist mit Veröffentlichung im Stadtanzeiger am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§§ 44, 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

.....
Siegelabdruck Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden nach § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis 24.01.2022 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 10.12.2021 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.12.2021 beteiligt.

.....
Siegelabdruck Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) und (2) BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

.....
Siegelabdruck Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat für den Bebauungsplan "Dorfgebiet Kleegartenstraße" den Entwurf am gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB zu beteiligen. Die 2. Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom beteiligt.

.....
Siegelabdruck Bürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) Gemarkung: Uthmöden Flur: 4 Stand der Planungsunterlagen: Juli 2020

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVermGeo LSA 13.07.2020 am: Aktenzeichen: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020/B22-601297-20

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadt Haldensleben hat den Bebauungsplan "Dorfgebiet Kleegartenstraße" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.

.....
Siegelabdruck Bürgermeister

Rechtsgrundlage

Die Satzung wird auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902) m. V. v. 23.06.2021
- auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130)
- und der Planzeichenerordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist

aufgestellt. Siegelabdruck Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Dorfgebiet Kleegartenstraße" in der Stadt Haldensleben bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde hiermit ausgeteilt.

.....
Siegelabdruck Bürgermeister

Präambel

Aufgrund der §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), wird nach Beschlussfassung durch den der vom auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der zuletzt geänderten Fassung die Satzung über den Bebauungsplan "Dorfgebiet Kleegartenstraße" in der Stadt Haldensleben bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A - Planzeichnung Maßstab : 1:500 mit zeichnerischer Festsetzung
Teil B - Text textliche Festsetzung der §§ 1-3
.....
Siegelabdruck Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist und der BauNVO in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902) werden in Ergänzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- #### Planungsrechtliche Festsetzungen
- ##### §1 Art der baulichen Nutzung § 9 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- Das Gebiet wird als Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO vorgesehen.
 - Außerhalb der Baugrenze sind nicht genehmigungsbedürftige Nebenanlagen zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Dorfgebieten Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO für Vergügestätten nicht zulässig sind.
- ##### §2 Maß der baulichen Nutzung § 9 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl, offene Bauweise sowie Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
 - Als Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wird die mittlere Höhe des angrenzenden Straßenabschnitts gemessen am östlichen Fahrbahnrand festgesetzt.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Hauptdaches der Hauptgebäude.
 - Im Plangebiet sind in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.
- ##### §3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- ##### §4 Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Untergeordnete bauliche Anlagen zur Energieerzeugung und zur Gärtenutzung sind in der Grünfläche zulässig, wenn ihre Grundfläche insgesamt 10 % der festgesetzten Grünfläche nicht überschreitet. Auch eine PV-Anlage kann hier eingedordnet werden.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB
 - Die Einleitung von Oberflächenwasser der Grundstücke in die Kanalisation ist unzulässig. Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu speichern, vernichten, verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 9 Abs. 1a BauGB)
 - Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzzeit Der Durchführungszeitraum für erdengreifende Bauarbeiten einschließlich Fall- und Rodungsarbeiten an Gehölzen wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar festgesetzt. Falls erdengreifende Bauarbeiten innerhalb der Brutzzeiten notwendig werden, ist eine Ökologische Baubegleitung mit Freigabe einzelner Baubereiche zu realisieren.
 - Im Dorfgebiet sind die nicht überbauten Grundstückflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
 - Je angelfähige 200 m² neuer angelegter Grundstückfläche des Dorfgebietes ist mind. ein Obstbaum oder Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Vor Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden sind diese auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder/und gebäudebrütenden Vögeln (Kartierung der Lebensstätten) zu untersuchen. Bei der Feststellung geschützter Arten sind entsprechende Maßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde zu beantragen und mit dieser abzustimmen.
- #### Hinweise:
- Niederschlagswasser Generell gilt, dass anfallendes Niederschlagswasser nach § 55 WHG ursachen, wenn dieses möglich ist, versickert oder vernichtet werden sollte. Dieses gilt nur insoweit, kein Anschluss- und Benutzungszwang für das betreffende Baugelände gilt. Bei einer möglichen breiträumigen Verregnung des Niederschlagswassers über die beliebige Bodentiefe ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sicherfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke überströmen oder diese schädlich beeinflussen können. Sinnvoll ist die Planung und Errichtung einer oberflächigen Versickerungsanlage (z. B. Sickertrichter). Diese muss ausreichend bemessen sein. Nach § 59 (1) WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Freigeplätzen von Wohngrundstücken anfallt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit Versickerung über die beliebige Bodentiefe erfolgt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die mögliche Niederschlagswasserbeeinträchtigung nachzuweisen.
 - Boden Wieder bei dem Vorhaben Verunreinigungen des Bodens feststellen oder ergeben sich Hinweise, bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.
 - Denkmalschutz Nach § 3 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
 - Grünordnung 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 Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
 - Pflanzarbeiten Bei den Pflanzenarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
 - Bodenschutz Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehöhlt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Verdichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.
 - Geruschbelastung Im Geltungsbereich wird der gemäß GIRL zulässige Immissionswert für Dorfgebiete von 15 % der Jahresstunden großräumig unterschritten. Für einen schmalen Streifen (ca. 10 m Breite) entlang der nördlichen B-Plan-Grenze werden Geruschbelastungen von bis zu 16 % prognostiziert.
 - Kampfmittel Das Rechtsamt des Landkreises Börde, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, hat festgestellt, dass für die angegebenen Flurstücke der Gemarkung Uthmöden (Flur 4, Flurstücke 490 und 491) kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

Stadt Haldensleben OT Uthmöden

2. Entwurf zum Bebauungsplan
"Dorfgebiet Kleegartenstraße"

Stand: September 2022

Maßstab: 1:500

Planverfasser:
Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-Str. 1, 39106 Magdeburg
tel. 0391/ 63609136 / fax. 0391/ 6224922
email. a.lange@lange-juerries.de