

Verfahren

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Haldensleben vom die Satzung über den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich Bülstringer Straße“ der Stadt Haldensleben, gemäß § 10 BauGB erlassen.

Haldensleben, den

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 (Beschluss-Nr. 138-(VII.)/2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bülstringer Straße“ der Stadt Haldensleben, eine verbindliche Bauleitplanung einzuleiten. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Haldensleben, dem Stadtanzeiger Haldensleben, ortsüblich am bekannt gegeben.

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr.14a, 39167 Irxleben, Telefon: 039204 911660, Fax: 911650, E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

3. Beschluss über die Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB und über die öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am 22.09.2022 die Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. 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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail 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.

5. Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage 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: 3
Stand der Planunterlage: 10/2019
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen: A18/1 6001349/2011

6. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat die vorgetragenen Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. 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.

8. Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Haldensleben, den

Der Bürgermeister

9. 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

Der Bürgermeister

10. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem 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.

11. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 Abs. 3 BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

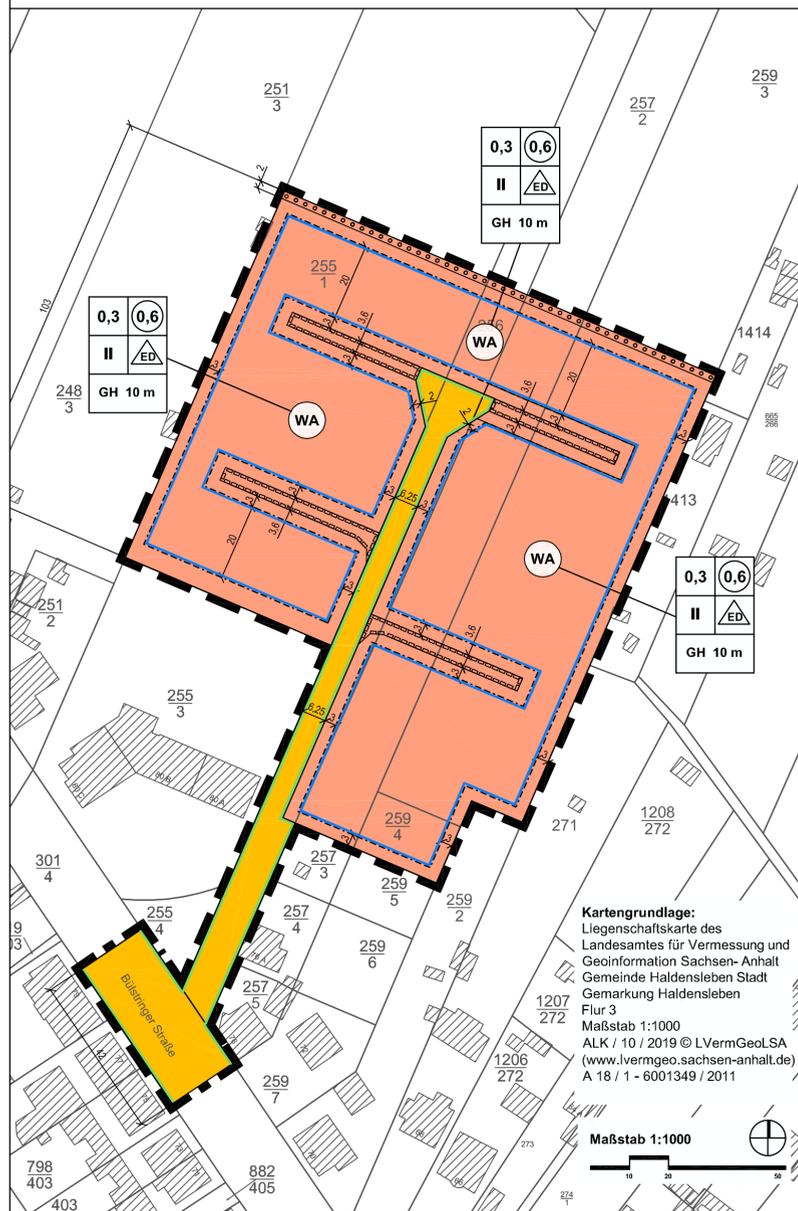
Haldensleben, den

Der Bürgermeister

Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) des Wasserwerkes Haldensleben gemäß Schutzgebietsverordnung des Landkreises Börde vom 01.03.2018. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der vorgenannten Verordnung sind zu beachten, sie sind in Anlage 1 zur Begründung angeführt. Unzulässig sind z.B. Heizungen mit flüssigen Brennstoffen bzw. die Lagerung von Flüssigbrennstoffen und Tiefenbohrungen für die Nutzung der Geothermie.

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

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

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.
- Im Plangebiet sind in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.

2. 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.

3. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den WA 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.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vollflächig mit einer standortgerechten, einheimischen Laubgehölzhecke (Biotoptyp HHA) zu bepflanzen sind. Hierfür sind vorzugsweise die Arten Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuss (Corylus avellana) und Johannisbeere (Ribes spec.) zu verwenden.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße"

- Die örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA gilt im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie regelt die Gestaltung der Einfriedungen.
- Als Einfriedungen sind allgemein nur Hecken, sowie Zäune mit einem Öffnungsanteil von über 50% (z.B. Maschendraht-, Metallgitter- oder Holzzäune), die mit einer Hecke hinterpflanzt werden, zulässig. Kunststoffeinlagen in den Zäunen sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie auf der Straßenbegrenzungslinie darf 1,3 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind einzelne terrassenseitige Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Länge von maximal 5 m, die auch geschlossen gestaltet werden können.
- Ordnungswidrig im Sinne der § 8 Abs. 6 KomVG LSA handelt, wer als Bauherr, Unternehmer oder Grundstückseigentümer im Geltungsbereich nach Nr. 1 vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Nr. 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 KomVG LSA mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Die unzulässige Anlage ist zu beseitigen.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 10 m maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnitts gemessen an der Straßenbegrenzungslinie

- 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)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

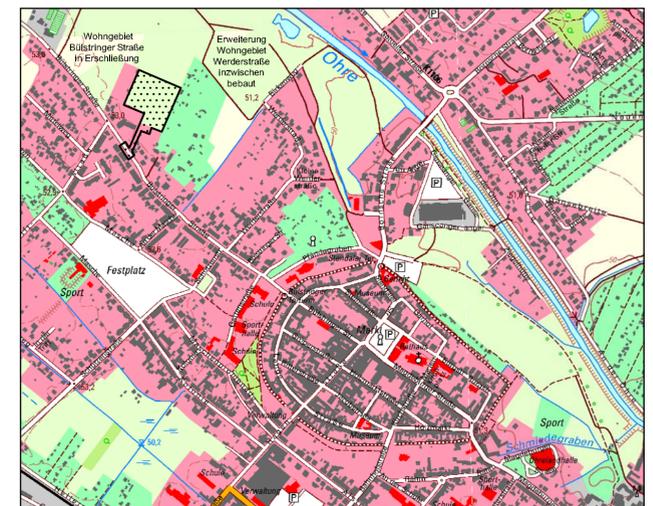


Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" in der Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 138-(VII.)/2021

Entwurf Stand Juni 2022 mit den
Änderungen gemäß Beschluss des
Stadtrates vom 22.09.2022

Maßstab: 1:1000



Übersichtsplan