

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) jeweils in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Haldensleben vom die Satzung über den Bebauungsplan "ehemaliges Sägewerk Wächter" an der Althaldensleber 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 22.06.2023 (Beschluss-Nr. 390-(VII.)/2023 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "ehemaliges Sägewerk Wächter" an der Althaldensleber Straße der Stadt Haldensleben, eine verbindliche Bauleitplanung im Verfahren nach § 13a BauGB 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, E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

3. Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am 22.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

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 ausgelegen. 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
Gemeinde: Haldensleben, Stadt
Gemarkung: Haldensleben
Flur: 4, Flurstücke: 3996, 3390 (teilweise)
Stand der Planunterlage: 10/2022
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 ausfertigt.

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.

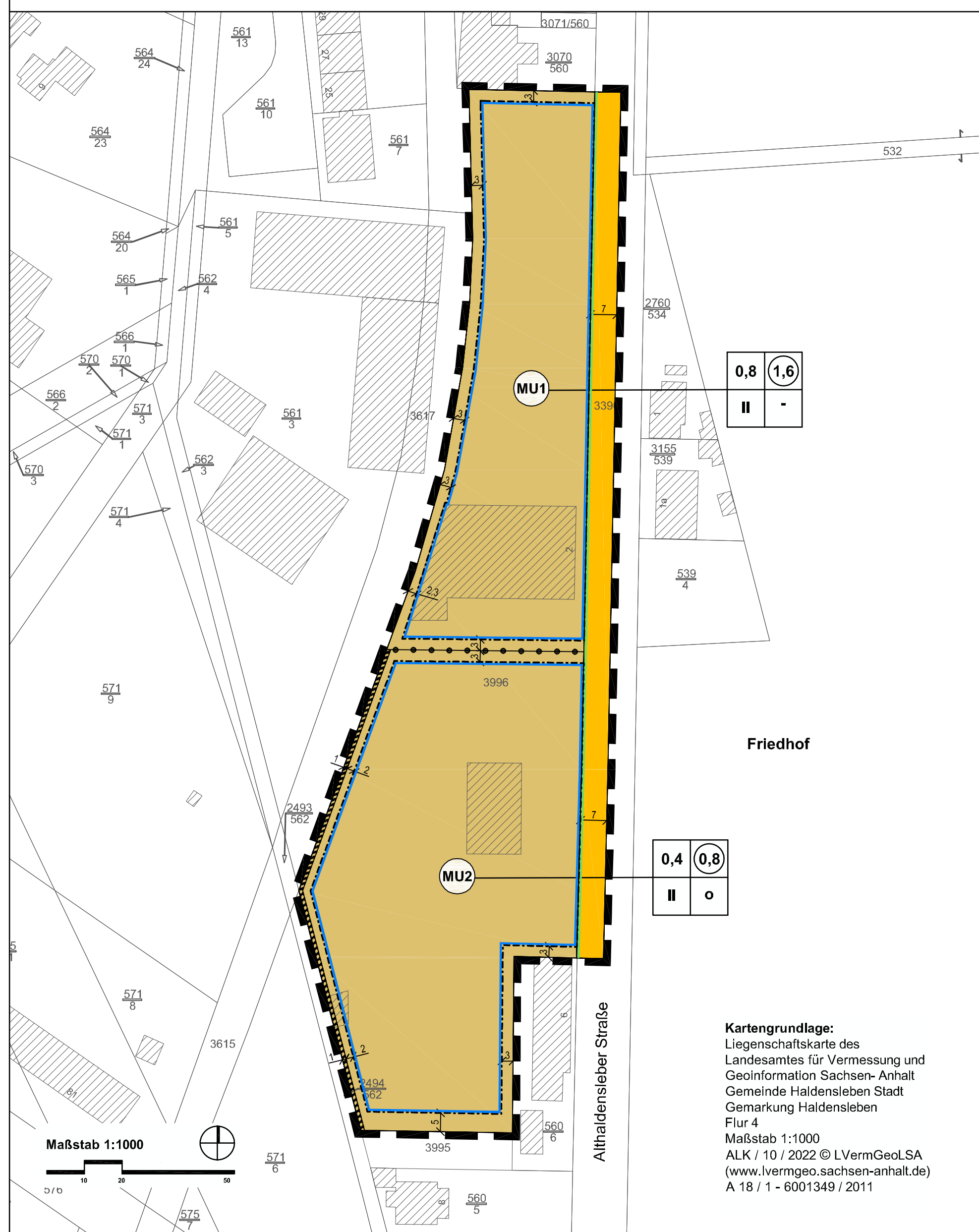
Haldensleben, den Der Bürgermeister

10. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel in der Abwägung

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort verzeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Haldensleben, den Der Bürgermeister

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

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

- (1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das urbane Gebiet innerhalb des Plangebietes wie folgt gegliedert:
Im MU1- Gebiet sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, im MU2- Gebiet ist der Anteil Wohnnutzungen zu sichern, die anderen in urbanen Gebieten zulässigen Nutzungen sind im MU2- Gebiet nur ausnahmsweise zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Tankstellen und die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten und Tankstellen sind im MU2- Gebiet unzulässig.
- (2) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB wird festgesetzt, dass in dem MU1- Gebiet eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Stellplätze zulässig ist, wenn diese wasserdurchlässig durch Rasengittersteine oder weitflüchiges Pflaster befestigt werden.

2. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmschutz durch eine Lärmschutzwand oder Gabionen in einer Höhe von mindestens 2,5 Meter herzustellen ist.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im MU2- Gebiet folgende Einschränkungen für Wohnungen gelten: In den Obergeschossen der Wohngebäude sind Wohnräume (dazu gehören auch Kinderzimmer) entweder zur von der gewerblichen Lärmquelle im Westen des Gebietes abgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder mit schalldämmten Fenstern zu versehen. An ihre Außenbauteile sind erhöhte Anforderungen an die Lärmschuldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) Abs. 5 zu stellen.

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

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass 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.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "ehemaliges Sägewerk Wächter" an der Althaldensleber Straße

1. Die örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauOLSA gilt im MU2 - Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie regelt die Gestaltung der Einfriedungen.
2. Als Einfriedungen sind allgemein nur Hecken, sowie Zäune mit einem Öffnungsanteil von über 50% (z.B. Maschendraht-, Metallgitter- oder Holzäune), die mit einer Hecke hinterpflanzt werden, zulässig. Kunststoff-einlagen in den Zäunen sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen an 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.
3. 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.

Hinweis:

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018) wird im Bauamt der Stadt Haldensleben zur Einsicht bereitgehalten.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- (MU)** urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- 0,8** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- (1,6)** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- keine Bauweise festgesetzt

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

4. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

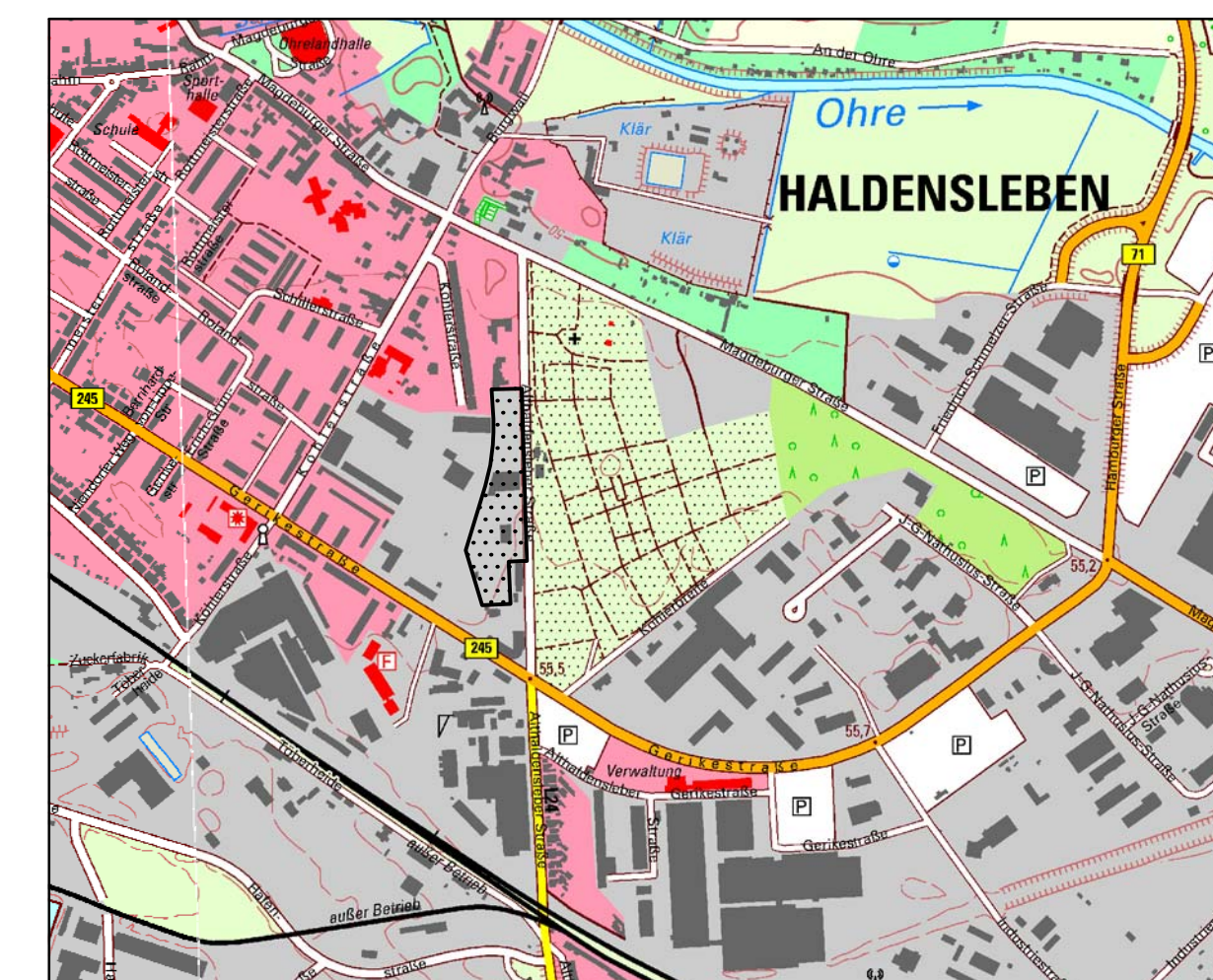


Bebauungsplan "ehemaliges Sägewerk Wächter" an der Althaldensleber Straße, Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 390-(VII.)/2023

Entwurf Stand Mai 2023

Maßstab:1:1000



Übersichtsplan