B-Plan Nr.2 "Altersgerechtes Wohnen in Ausleben" nach §13b BauGB in Verbindung mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemarkung Ausleben, Flurstück 71/1

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Ausleben hat am .....die Aufstellung des B-Planes Nr. 2 "Altengerechtes Wohnen in Ausleben" nach § 13b BauGB in Verbindung mit dem Vorhaben- u. Erschließungsplan auf dem Flurstück 71/1, Gemarkung Ausleben beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde am ..... erfolgt.

Ausleben, den .....

Schmidt
Bürgermeister

Siegel

2. Die Gemeinde Ausleben hat am 17.06.2019 den Entwurf des B-Planes Nr. 2 "Altengerechtes Wohnen in Ausleben" nach §13b BauGB in Verbindung mit dem V+E Pan mit Begründung (Stand vom März 2019) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des B-Planes Nr. 2 nach §13b BauGB in Verbindung mit dem V+E Plan informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Entwurf des B-Planes Nr. 2 "Altengerechtes Wohnen in Ausleben" nach §13b BauGB in Verbindung mit dem V+E Plan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, sowie die Begründung zum Umweltbericht haben in der Zeit vom 02.07.2019 bis 03.08.2019 in der Verwaltung Gröningen, Marktstraße 7, 39397 Gröningen während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Westliche Börde am 21.06.2019 rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Ausleben, den .....

Schmidt
Bürgermeister

Siegel

3. Der Gemeinderat Ausleben hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des B-Planes 2 nach §13b BauGB in Verbindung mit dem V+E Plan in seiner Sitzung am ..... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ausleben, den .....

Schmidt
Bürgermeister

Siegel

4. Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.

Ausleben, den .....

Schmidt
Bürgermeister

Siegel

5. Der Gemeinderat Ausleben hat den B-Plan Nr. 2 nach §13b BauGB in Verbindung mit dem V+E Plan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) gemäß § 10 BauGB am ..... als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum B-Plan Nr. 2 in Verbindung mit dem V+E Plan wurde gebilligt.

Ausleben, den .....

Schmidt
Bürgermeister

Siegel

6. Die Genehmigung dieser Satzung des B-Planes Nr. 2 nach § 13b BauGB in Verbindung mit dem V+E Plan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Börde vom ..... AZ: ..... erteilt.

Ausleben, den .....

Schmidt
Bürgermeister

Siegel

7. Die vorstehende Satzung des B-Planes Nr. 2 nach § 13b BauGB in Verbindung mit dem V+E Plan , bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ausleben, den .....

Schmidt
Bürgermeister

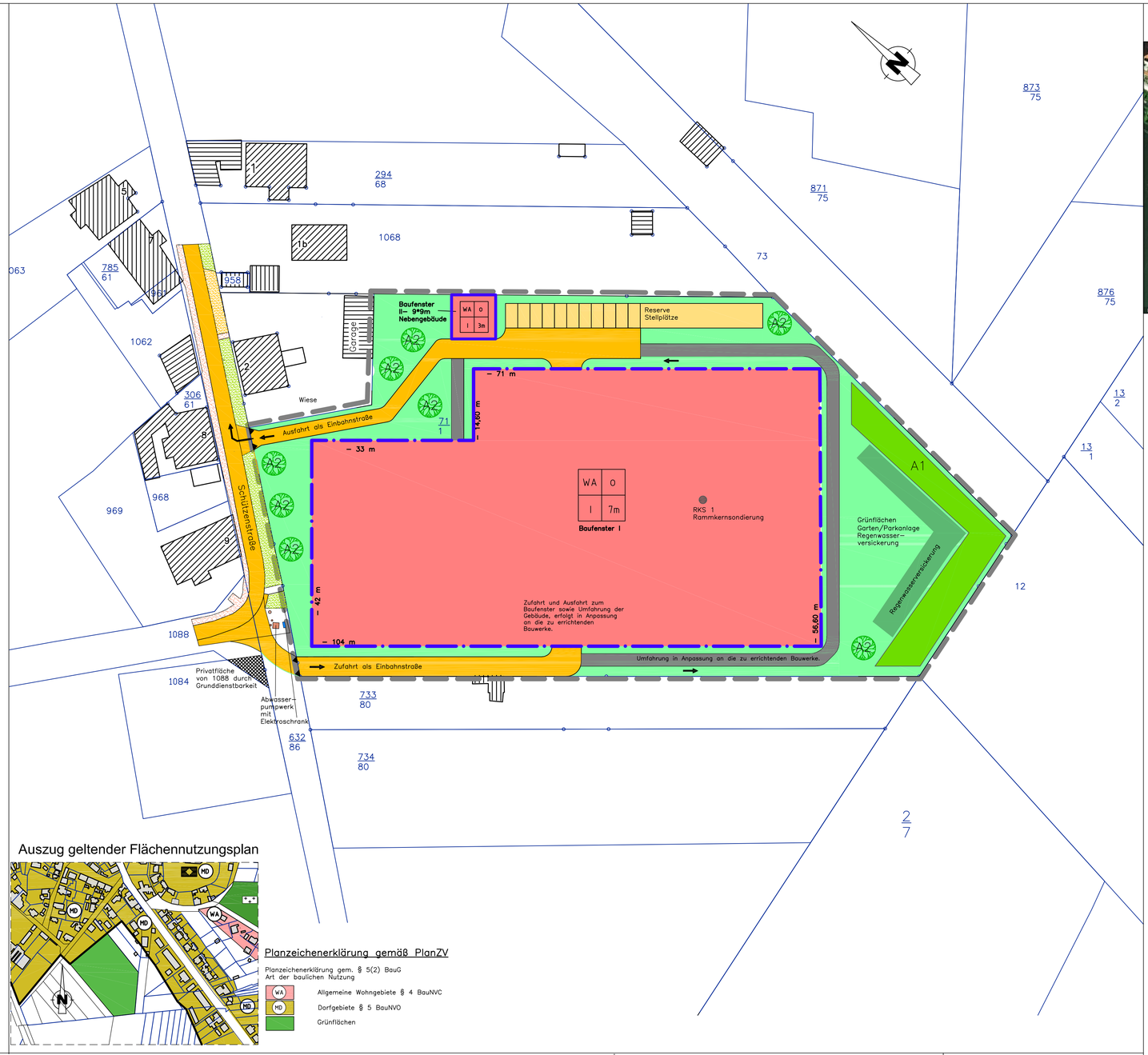
Siegel

8. Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes Nr. 2 nach §13b BauGB in Verbindung mit dem V+E Plan sowie die Stelle , bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Westliche Börde am ..... und Aushang im Schaukasten der Verbandsgemeinde Westliche Börde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
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 Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

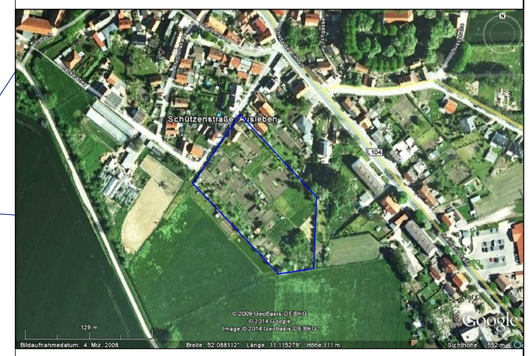
Ausleben, den .....

Schmidt
Bürgermeister

Siegel



Übersichtsplan



Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der Baulichen Nutzung

Baufenster – WA – allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1	2
3	4

1 – Art der baulichen Nutzung
2 – Bauweise – o – offene Bauweise
3 – Zahl der Vollgeschosse
4 – maximale Firsthöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1. Verkehrsflächen im Plangebiet

mögliche Zuwegung bzw. Straßenführung

Stellflächen

mögliche Lage von Gehwegen

4.2. Verkehrsflächen öffentlicher Bereich

Straße vorhanden

Gehweg vorhanden

Zufahrten vorhanden

Zu/Ausfahrt zum Plangebiet neu

Fahrtrichtung

Zufahrtfläche neu

5. Grünflächen

Grünflächen (private)

Bäume geplant

Baum-Strauchhecke (öffentliche)

Grünflächen vorhanden (öffentliche)

Versickerungsfläche Niederschlagswasser

6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

71/1 Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung

Auszug geltender Flächennutzungsplan

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Planzeichenerklärung gem. § 5(2) BauG
Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVC

MD – Dorfgebiete § 5 BauNVO

Grünflächen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

I – II siehe Planeintrag in den Baufenstern

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird durch folgende Festsetzungen bestimmt:
Grundflächenzahl GRZ innerhalb des Baufensters 0,6
Geschossflächenzahl GFZ innerhalb des Baufensters 0,6

Wohnnutzung – Baufenster I

Zahl der Vollgeschosse:	I
maximale Firsthöhe:	7m
Dachform:	Flachdach, Satteldach, Walmdach
Dachneigung:	maximal 45°
Befestigte Flächen:	maximal 20% des Baufenster

Nebengebäude – Baufenster II:

Zahl der Vollgeschosse:	I
maximale Höhe:	3m
Dachform:	Flachdach

Grünordnung

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Es sind die Ausführungen und Maßnahmen gemäß Grünordnungsplan–Anlage 1–zu beachten und umzusetzen.

Festgesetzte Maßnahmen zur Realisierung des Eingriffs

Maßnahmen in B–Plan Bereich:

A 1: Auf dem Gelände des geplanten Altenwohnheimes ist eine Baum–Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten auf einer Fläche von 430 m² anzupflanzen.

A 2: Auf dem Gelände des geplanten Altenwohnheimes sind 8 Stück einheimische Laubbäume als Solitär der Qualität STU 10–20 cm zu pflanzen.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

A 3: Zur Realisierung der durch die Untere Naturschutzbehörde des Bördekreises bestätigte Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs, werden durch die Gemeinde Aufleben folgende Flurstücke zur Verfügung gestellt: 903/46, 427/137, Flur 11 und Flur 2, 653. Hier sind 44 Stück einheimische Laubbäume als Solitär der Qualität STU 10–20 cm zu pflanzen. Auf dem Flurstück 903/46 werden 10 Stk., auf 427/137 18 Stk. und auf 653 werden 16 Stk. Solitärbäume gepflanzt.

Die Auswahl der Pflanzen hat nach Grünordnungsplan zu erfolgen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum– und Straucharten zu verwenden.

Fertigstellungs– und Entwicklungspflege

Nach Durchführung der Pflanzung schließt sich eine 1–jährige Fertigstellungspflege und eine 2–jährige Entwicklungspflege, einschließlich Bewässerung, gemäß ZTV–La–StB05.

Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Bodenschutz, Begrenzung der Versiegelung

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Der Anteil der befestigten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Wege sind – soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – vornehmlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Wasserschutz

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (§ 1 (5) Nr. 7 BauGB) sind notwendige Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass anfallendes Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann.
Andere Bauweisen sind möglich, wenn die Versickerung an anderer Stelle auf dem Grundstück gesichert ist.
Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern oder zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.

Bindungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr 25a BauGB werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf den weiteren nicht überbauten Flächen sind Grünanlagen und Beete zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Pflanzungen müssen nachgepflanzt oder neu angesät werden.
Die Pflanzungen der Gehölze ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme abzuschließen.
Bei der Planung der Pflanzung ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Sträuchern und Bäumen zu achten. Je 200 m² Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen ist ein Baum zu pflanzen. Neben der eigentlichen Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist eine mittel– bzw. langfristige Unterhaltung/Pflege notwendig, um den Erfolg der Ausgleichspflanzung zu sichern.

Fauna:

Vor Baufeldfreimachung ist eine nochmalige Begehung durchzuführen. Werden Arten nach FFH Richlinie oder EU–Vogelschutz–Richtlinie festgestellt, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz zu ergreifen und ein Monitoring durchzuführen. Die Freimachung hat außerhalb der Brut– und Setzzeiten zu erfolgen.

Gesetzliche Grundlagen

/1/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S.2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juli 2017 (BGBl I S.2808) m.W.v. 29.07.2017 Stand 05.01.2018 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl.IS.2193).
/2/ Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl I S.1057) m.W.v. 13.05.2017
/3/ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S.1057)
/4/ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. August 2017 (BGBl I S.3434)
/5/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Bundes–Bodenschutzgesetz (BBodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl I S.502), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl I S.2808 m.W.v. 29.07.2017, Stand 31.12.2018 aufgrund des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. IS. 1966))
/6/ Bauordnung des Landes Sachsen–Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.Juli 2018
/7/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen–Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.Dezember 2015
/8/ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen–Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
/9/ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen–Anhalt vom 16.02.2011, am 12.03.2011 in Kraft getreten
/10/ Flächennutzungsplan der Gemeinde Ausleben mit Stand von 1993 + 2. Änderung
/11/ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, Genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006

Angaben zum Grundstück:

Stadt	Ausleben
Gemarkung	Ausleben
Flurstück	71/1
Grundstücksgröße	10.469 m²
davon im Geltungsbereich:	9.750 m²
Fläche der Baufenster :	5.381 m²
bebaubare Grundfläche:	3.261 m²

Quellenvermerk

Auszüge aus der Liegenschaftskarte (ALK/ 9/2014) © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt)/ A18/1-6020358/2012

ING-PRO Ingenieurgesellschaft mbH
Feld am Bruche 23
394.35 Egeln
Tel: 039268 2885
e-mail: ing-pro-w@t-online.de

Bauherr	Unterschrift
Christian Rhode Wulferstedter Straße 12 39387 Oschersleben OT Hornhausen	

Datum	Änderung	Name
14.10.19	Festsetzungspunkte	Guddat
10.10.19	Ausgleichsfläche	Guddat
13.08.19	Straßendarstellung	Guddat

Bauvorhaben
Altersgerechtes Wohnen
Schützenstraße
39393 Ausleben

Maßstab		
1:500	bearbeitet	März 19 Bohndorf
	gezeichnet	März 19 Guddat
	geprüft	

Benennung
B–Plan Nr.2 "Altersgerechtes Wohnen in Ausleben" n. §13b BauGB in Verbindung mit Vorhaben– u. Erschließungsplan

Zeichnungs–Nr.
2013/37A–L–01

Die Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, andererseitige Verwendung und Wiederverwendung bedarf entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer vorherigen Vereinbarung mit uns.