

**Bebauungsplan nach BauGB §13a
„Wohngebiet Prälatenberg“
Stadt Gröningen**

Satzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist i. V. m. § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), gültig seit dem 01.07.2014, hat der Stadtrat der Stadt Gröningen am den Bebauungsplan „Wohngebiet Prälatenberg“ beschlossen.

- Bestandteile dieser Satzung sind:
- Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
 - Satzungsteil B: Planzeichnung „Geltungsbereich“
 - Begründung mit Anlagen

Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen

**§1
Geltungsbereich**

- (1) Das „Wohngebiet Prälatenberg“ liegt am nördlichen Rand der Stadt Gröningen.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Gröningen die Flurstücke 444/123, 410/125, 123/2, 442/123, eine ca. 1057 m² große Teilfläche von Flurstück 474/123 und eine ca. 441,2 m² große Teilfläche des Flurstückes 120. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7720,6 m².
- (3) Der Geltungsbereich ist in dem Satzungsteil B „Planzeichnung“ dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist.

**§2
Planungsrechtliche Vorgaben**

- (1) Das „Wohngebiet Prälatenberg“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- (2) Der Bebauungsplan dient der Entwicklung eines Innenbereichs i.S. BauGB §13a.

**§3
Bauliche Nutzung**

- (1) Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet („WA“).
Zulässig im Sinne der Baunutzungsverordnung § 4 (2) sind ausschließlich Wohngebäude. Ausnahmen nach der Baunutzungsverordnung § 4 (3) sind nicht zugelassen.
 - Maß der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl (i.S. BauNVO § 19): GRZ= 0,4
 - Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO § 20(2)-(4)): GFZ= 0,6
 - Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)): I-II
 - Maximale Firsthöhe: 9,0 m
 - Einzel- und Doppelhäuser (E, D)
 Die Stellung der Gebäude ist trauf- oder giebelseitig parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße auszuführen.
Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe des an das jeweilige Baugrundstück angrenzende Bereich der Erschließungsstraße.
 - Bauweise: offen („o“)
 - Das Baufeld ist durch eine Baugrenze (i.S. BauNVO § 23 (3)) im Planteil B „Planzeichnung Wohngebiet Prälatenberg“ dargestellt. Die Bereiche zwischen den Baufeldern und den jeweils angrenzenden vorhandenen und zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO § 14 (1)) freizuhalten. Davon ausgenommen sind Carports.
- (2) Ausnahmen i.S. der Baunutzungsverordnung § 4(3) werden nicht zugelassen.

**§4
Erschließung**

- (1) Die innere Erschließung der zukünftigen Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt über eine Erschließungsanlage, die am südlichen Ende des Geltungsbereichs an die Straße „Am Prälatenberg“ angebunden werden soll.
Die Erschließungsstraße wird mit folgenden Angaben gewidmet:
 - Die mit einer Länge von ca. 90 m und einer Breite von rd. 5,4 m vorgesehene Erschließungsstraße wird als Gemeindestraße eingestuft.
 - Die Erschließungsstraße ist in der Planzeichnung als gewidmete Fläche ausgewiesen.
 - Die Erschließungsstraße erhält die Bezeichnung „Alte Gärtnerei“.
 - Ihre Herstellung hat nach den üblichen bautechnischen Grundlagen für eine Anliegerstraße zu erfolgen.
 - Die Widmung wird nach Fertigstellung der Erschließungsstraße „Alte Gärtnerei“ mit der Verkehrsübergabe wirksam.
- (2) Das am westlichen Rand des Geltungsbereichs gelegene Grundstück kann von der Gemeindestraße „Weg zur Bodeperle“ aus verkehrlich erschlossen werden.
Ansprüche an den Ausbauzustand der Gemeindestraße „Weg zur Bodeperle“ können aus dieser Satzung nicht abgeleitet werden.
- (3) Die zukünftigen Grundstücke im Geltungsbereich sollen an den vorgesehenen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße „Alte Gärtnerei“ angeschlossen werden. Dies bezieht sich auch auf die zukünftigen Grundstücke, die an der Straße „Weg zur Bodeperle“ liegen. Ggf. notwendige Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsanlagen und die Versickerung sind privatrechtlich zu sichern.
- (4) Oberflächen-/Niederschlagswasser, das bspw. durch Flächenversiegelungen anfällt, ist durch geeignete Maßnahmen auf den zukünftigen Grundstücken zurückzuhalten.

**§5
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- (1) Eingriffe im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes gelten im Sinne BauGB §13a(2) i. Satz Punkt 4 als erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich ist im Sinne BauGB §1 (3) 6 Satz nicht erforderlich.
- (2) Eingriffe, die durch Vorhaben auf den zukünftigen Grundstücken erfolgen, sind im Genehmigungsverfahren zum jeweiligen Vorhaben zu prüfen und notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dort festzusetzen.

**§6
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Gröningen, den

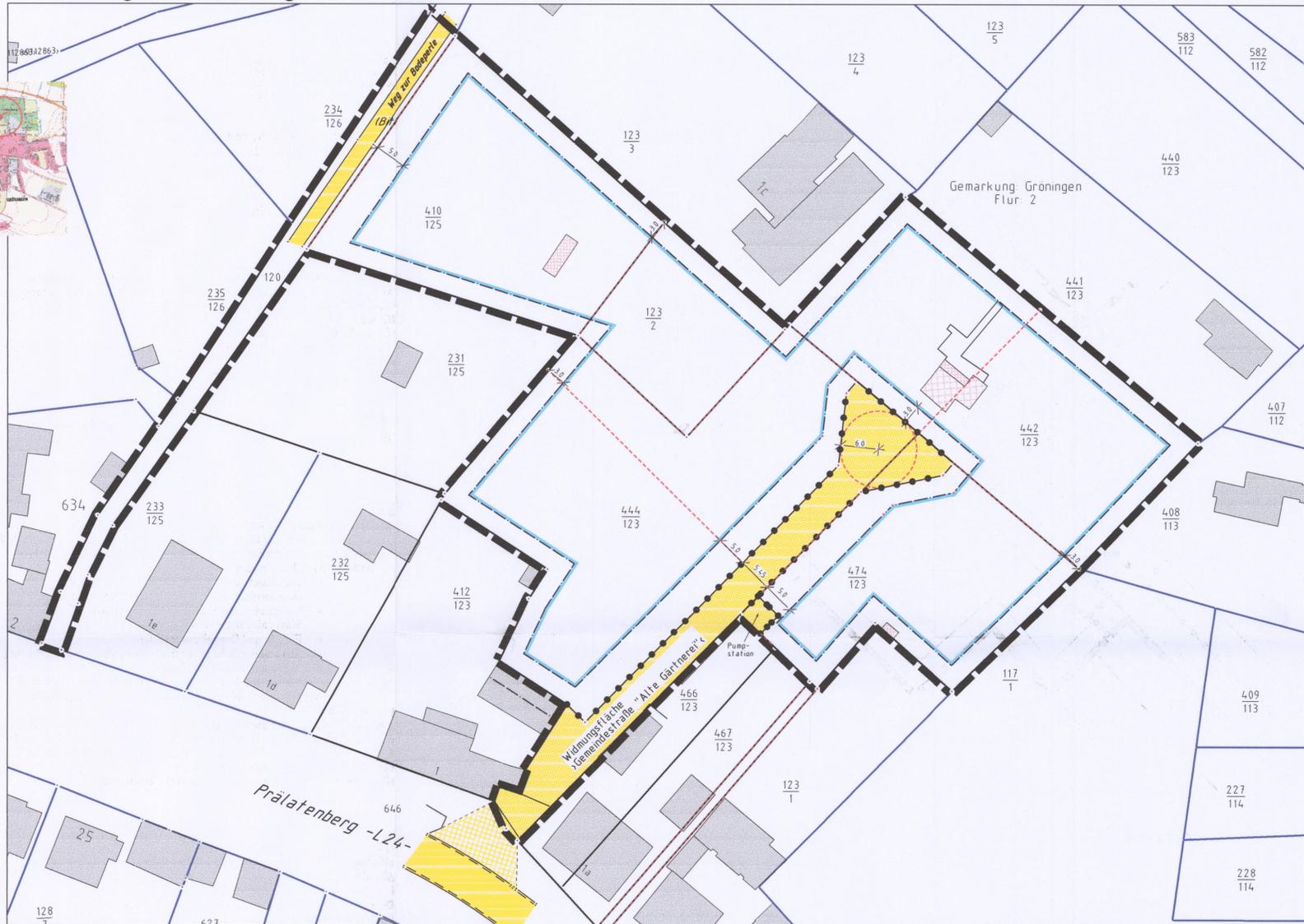
Bürgermeister

**Satzungsteil B: Planzeichnung
„Wohngebiet Prälatenberg“**

Übersicht



Kartengrundlage:
[TK 10/08/2015]
Landesamt für Vermessung
und Geoinformation LSA
(AZ.: A18-6016151/2011)



Kartengrundlage: [ALK/08/2015]
Landesamt für Vermessung und Geoinformation LSA
(AZ.: A18-6016151/2011)
Stand der Planunterlagen: 2015

Zeichenerklärung

	Grenze des Geltungsbereichs
	Flurstücksgrenze
	vorgesehene Flst.-Grenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	Begrenzung einer Zone (zw. untersch. Nutzungen)
	Baugrenze (darf nicht überschritten werden)

WA	I	Art der überwiegenden Nutzung	Anz. d. Vollgeschosse
0,4	0,6	GRZ	GFZ
9	E FH=9,0	Bauweise (o=offen)	Häustyp Firsthöhe

Hinweise

Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Auffinden von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann und in diesem Fall die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) v. 20.04.2015 zu beachten sind.
1. Werden bei Baumaßnahmen während der Bautätigkeit sowie bei erdengreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperrern.
2. Gleichzeitig ist nach §2 Kampfm-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.

Tel.: 03904 7240 4239 oder
03904 7240 4243 innerhalb der regulären Arbeitszeit,
Tel.: 03904 42315 außerhalb der regulären Arbeitszeit
Fax: 03904 498935

3. Gemäß § 3 Kampfm-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereichs zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen.
Das Betretungsverbot zu 3. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.
4. Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.
5. Die erteilten Hinweise und Anordnungen durch die Vollzugsbeamten vor Ort sind zu befolgen.

Boden

Der Boden ist ein Schutzgut. Beim Umgang mit dem Boden, bspw. bei den Baumaßnahmen, sind entsprechende Rechtsnormen einzuhalten. Flächenversiegelungen sind so gering, wie möglich zu halten.

Rodung

Die ggf. notwendige Rodung der Vegetationsfläche im Geltungsbereich ist nach BNatSchG § 39 außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode durchzuführen.

Geschützte Fauna

Vorkommen streng geschützter Arten, die bei den unterschiedlichen Bedingungen vor Ort nicht zu jeder Zeit ausgeschlossen werden können, sind nach BNatSchG § 44 zu schützen.
Wenn im Geltungsbereich bspw. Vogelnester oder Feldhamster entdeckt bzw. beeinträchtigt werden, ist die untere Naturschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Erdwärme

Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme und Bohrungen sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Wasservorkommen

Brunnen und Grundwasserabsenkungen sind bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Archäologie

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals.
Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.
Es muss sichergestellt sein, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt. Die Dokumentation kann baubegleitend erfolgen.
Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der zuständigen unteren Denkmalbehörde (Landkreis) abzusprechen.
Bauausführende Betriebe werden auf die Meldepflicht unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Befunde sind mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen.“
Die einschlägigen Bestimmungen des DenkSchG LSA sind zu beachten.
Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Senkungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Erdfall- und Senkungsgebietes Gröningen.
Beim Hochbrechen von Hohlräumen durch das überlagernde Gebirge bis zur Geländeoberfläche kann es zu lokalen Senkungen bzw. Erdfällen kommen.
Bei entsprechenden Anzeichen ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen umgehend zu informieren.

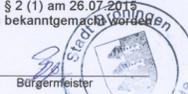
Stromleitungen

Bei Pflanzarbeiten in Nähe von Mittel- oder Niederspannungskabeln ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gröningen hat in seiner Sitzung am 06.07.2015 unter der Ratsbeschlussnummer 054/10/15 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Prälatenberg“ im „beschleunigten Verfahren“ i.S. BauGB § 13 a beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss und die Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren, ist gemäß BauGB § 2 (1) am 26.07.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Börde ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Gröningen, den 14.07.2015



Billigung des Entwurfs und Auslegung

Der Rat der Stadt Gröningen hat den Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Prälatenberg“ in seiner Sitzung am 14.12.2015 gebilligt und die Auslegung beschlossen. (Ratsbeschlussnummer 068/14/15)
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.12.2015 im Amtsblatt des Landkreises Börde bekanntgemacht.
Die Auslegung erfolgte vom 04.01. bis 05.02.2015

Stadt Gröningen, den 16.12.2015



Trägerbeteiligung

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. BauGB § 4 (2) mit Datum vom 21.12.2015 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Stadt Gröningen, den 22.12.2015



Abwägung

Die Hinweise, die aus der Offenlegung und aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, wurden teilweise in den Entwurf eingearbeitet. Der Abwägungsbeschluss wurde entsprechend BauGB § 1(7) und BauGB § 2 (3) am 14.03.2016 vom Stadtrat der Stadt Gröningen gebilligt.

Stadt Gröningen, den 15.03.2016



Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gröningen hat den Bebauungsplan „Wohngebiet Prälatenberg“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. BauGB § 10 (1) in seiner Sitzung am 14.03.2016 unter der Ratsbeschlussnummer 076/14/16 als Satzung beschlossen.

Stadt Gröningen, den 15.03.2016



Planausfertigung

Diese Planausfertigung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Prälatenberg“ entspricht der Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Gröningen vom 14.03.2016

Stadt Gröningen, den 15.03.2016



Inkrafttreten

Die Beschlussfassung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Prälatenberg“ ist gem. BauGB § 10 (3) am 29.03.2016 im Amtsblatt des Landkreis Börde ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzung ist damit am 29.03.2016 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Gröningen, den 29.3.2016



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 246 BauGB) hingewiesen worden.

Stadt Gröningen, den 29.03.2016



Ansprüche aus der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. BauGB § 214 (1) Nr. 1, 2, 3 sowie Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gem. BauGB § 214 (2) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach BauGB § 214 (2) Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Stadt Gröningen, den 29.03.2016



**Bebauungsplan
„Wohngebiet Prälatenberg“
(nach BauGB §13a „beschleunigtes Verfahren“)**

Stadt Gröningen, Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt

Planerfertigung:
Dipl.-Ing. H.-Dieter Specht
Wilhelm-Heine-Straße 20
39387 Oschersleben (Bode)
Fon: 03949-2237