BEBAUUNGSPLAN

Mischgebiet "Heinrich-Julius-Straße 11 " der Stadt Gröningen
mit örtlichen Bauvorschriften

SATZUNG

über den Bebauungsplan
Mischgebiet "Heinrich–Julius–Straße 11"
der Stadt Gröningen
mit örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches, in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat Gröningen vom ..... gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Mischgebiet "Heinrich–Julius–Straße 11" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Gröningen,

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am **07.10.2019** vom Stadtrat Gröningen beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht.

2. Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat Gröningen hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Des Weiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach §13a BauGB angewandt wird.

3. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat Gröningen hat am ..... die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geprüft.

Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 BauGB mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Gröningen hat am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Gröningen,

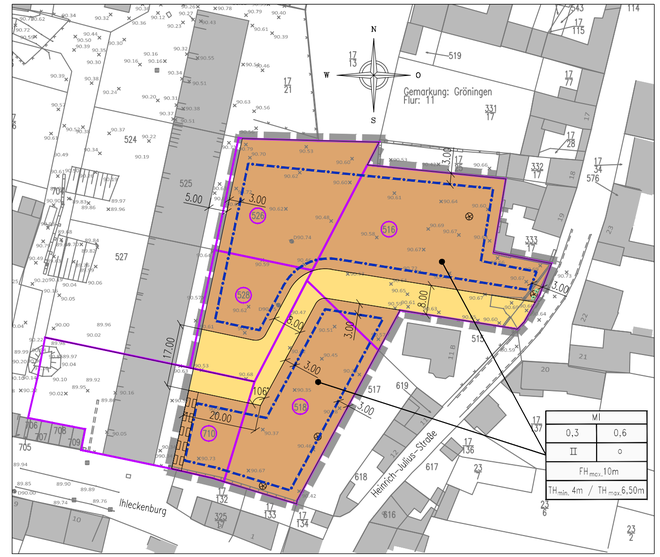
.....
Bürgermeister

Auszug Top. Karte - Übersichtsplan M 1:10000

Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000
Genehmigungsnummer:
[TK10 / 2020] © LVermGeo LSA(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6020358/2012

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1:1000



PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuellen Fassung.

Bauordnung des Landes Sachsen–Anhalt (BauO LSA) in der aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung PlanZV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.

Plangrundlage: Lageplan

Vermessung: Dipl. Ing. Dieter Specht
Wilhelm–Heine–Straße 20
39387 Oschersleben
E–Mail: buero@ivb–specht.de

Stand: 25.01.2021
Maßstab: 1:500
Gemarkung: Gröningen
Objekt: Heinrich–Julius–Straße
Lageanschluß: ETRS 89–UTM Zone 32
Höhenanschluß: DHHN92–NHN92
Bezug Niv. v. 2080+81911184

Plandarstellung verkleinert auf den Maßstab 1:1000

Auszug aus verwendeter Liegenschaftskarte:

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen–Anhalt

Gemeinde: Gröningen, Stadt
Gemarkung: Gröningen
Flur: 11
Flurstücke: 516; 518 und teilweise 526; 528 und 710
Maßstab: 1:1000
Stand: 01/2021 (ALKIS)

Vervielfältigung erteilt durch: Herausgeber
Genehmigungsnummer:
Aktenzeichen: A18/1–6020358/2012

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

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

MI — Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse
$FH_{max.}$ 10m — Firsthöhe als Höchstmaß
$TH_{min.}$ 4m — Traufhöhe als Mindestmaß
$TH_{max.}$ 6,50m — Traufhöhe als Höchstmaß

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	
Traufhöhe	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o — offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrraumbreite)

5. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des B–Planes (§9 Abs.7 BauGB)

Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

L – zugunsten der Stadt Gröningen für Regenwasserkanal

6. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen
518 — von der Planung betroffene Flurstücke
20.00 — Bemaßung
vorhandene Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

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

1.1. Gemäß §1 Abs.5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.

1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

1.3. Die festgesetzte Mindest Traufhöhe gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

2. Grünordnung

2.1. Pflanzung von Straßenbäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestes vier hochstämmige Laubbäume entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Die Straßenbäume sind zu unterhalten und im Fall ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind mit einem Stammumfang von 16–18cm in einer mindestens 10m² großen Pflanzinsel sowie in Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, auszuführen.

2.2. Bepflanzung, Private Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich B–Plan ist pro angefangene 400m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.

Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

* hochstämmige mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14–16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

2.3. Vorschlag Gehölzverwendungen

Pflanzliste 1 (für private Grundstücksflächen)

a) einheimische Laubbaumarten
–Feldahorn
–Hainbuche
–Vogelkirsche
–Eberesche

b) Obstbäume
alte Obstsorten
* Apfel
–Kaiser Wilhelm
–Rote Sternrenette
–Jacob Lebel
–Boskoop
* Birne
–Köstliche von Charneux
–Gellerts Butterbirne
–Gute Graue

Pflanzliste 2 (für Straßenbäume)

–Pyrus communis "Beech Hill"
–Prunus serrulata "Kanzan"
–Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
–Wild–Birne "Beech Hill"
–Japanische Nelkenkirsche "Kanzan"
–Rotdorn

2.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar, durchgeführt werden.
Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §85 BauO LSA)

3.1. Dächer

3.1.1. Bei Hauptgebäuden ist eine Dachneigung unter 25 Grad unzulässig.

3.1.2. Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialen sind bei Haupt– und Nebengebäuden unzulässig.

3.1.3. Die Dacheindeckung bei Hauptgebäuden ist in naturroten Farbtönen auszuführen.

3.2. Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden bei Haupt– und Nebengebäuden mit Neon– und Leuchtfarben ist unzulässig.

VERFAHREN

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Verbandsgemeinde Westliche Börde ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet–Portal eingestellt werden.

Stadt Gröningen,

.....
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

Sie wurden gleichzeitig über die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB benachrichtigt.

Stadt Gröningen,

.....
Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom ..... wird ausgefertigt.

Stadt Gröningen,

.....
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Mischgebiet "Heinrich–Julius–Straße 11" mit örtlichen Bauvorschriften 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, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in Kraft getretene Bebauungsplan ins gemeindliche Internet–Portal eingestellt werden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüche (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Gröningen,

.....
Bürgermeister

5. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Stadt Gröningen,

.....
Bürgermeister

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs– und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

Telefax 0391–4060400
Telefon 0391–4060300
eMail office@ivw–gmbh.eu

Vorhaben			
Bebauungsplan Mischgebiet "Heinrich-Julius-Straße 11" der Stadt Gröningen mit örtlichen Bauvorschriften		gemessen	
		kartiert	
		gezeichnet	
Reg.Nr.: 2219009		geprüft	
Darstellung	bearbeitet	Februar 2021	Fr. Müller
Entwurf	gezeichnet	Februar 2021	Fr. Re.Müller
	geprüft	Februar 2021	Fr. R.Müller
	Maßstab	1:1000	Blatt Nr.

V:\2219009\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP2219009Groeningen_HeinrichJuliusStrasse_Entwurf.dwg
V:\2219009\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP2219009Groeningen_HeinrichJuliusStrasse_Entwurf.pdf