



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
Rechtsgrundlage § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Der nach § 16 Abs. 1 BauNVO festgelegte Bezugspunkt westl. eine Höhe von 101,95 m üNN 2016 auf.
Im Baufeld ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- Bauweise und überbauten Grundstücksfläche**
Rechtsgrundlage § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist für die Dachform und Dachneigung ein Satteldach mit max. 45° auszuführen. Übergangsbauweise gemäß § 16 Abs. 3 BauGB sind als Dachbauweisen zulässig.
Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellflächen gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO sind sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- Verkehrsflächen**
Rechtsgrundlage § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Für die neue private Erschließungsstraße wird ein Grundstücksanschluss an die Straße "Zur Seeburg" in einer Breite von max. 8,00 m festgesetzt.
- Versorgungsleitungen**
Rechtsgrundlage § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Für den zu erwartenden Regenfall in die Natur und Landschaft sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.
Um die sogenannten Schoßergärten zu vermeiden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB als naturschutzrechtliche Maßnahmen abzusetzen.
A1: Alle nicht überbauten Flächen des Plangebietes sind als Grün- oder Grünflächen anzudecken. Dabei sind innerhalb des Plangebietes je angefangene neuverputzte 200 m² Baulinien ein Laubbäumchen zu pflanzen.
In der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes ist die Gehölzanzahlungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. März auszuführen.
Es wird eine Fertigstellungsfrist nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnehmbaren Zustandes, Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung) eine Entwicklungsfrist nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungsfrist nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.
Die Standsicherheit gepflanzter Bäume ist durch das Setzen eines Dreiecks (3 Platte 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten.
Die neu gepflanzten Gehölze sind mit entsprechenden Vorrichtungen vor Wildverbiss zu schützen.
Es hat bedarfweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen. Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (Spezialstämmchen-Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist durch ein Zertifikat nachzuweisen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Für die Neuanpflanzung sind folgende Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzes / der Pflanzqualität zu beachten:
Bäume der Quantität "Je verpflanzt" mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm
Pflanzweise:
Acer campestre - Feldahorn bis 15 m Wuchshöhe
Acer pseudoplatanus - Bergahorn (10 bis 25 m)
Betula pendula - Hängebirke (8 bis 22 m)
Carpinus betulus - Hainbuche (15 bis 15 m)
Populus tremula - Zitterpappel (bis 15 m)
Sorbus aucuparia - Eberesche (8 bis 10 m)
Straucher der Quantität "Je verpflanzt" mit einer Höhe von ca. 60 bis 100 cm.
Die erwartete Wuchshöhe der Straucher beträgt 5 bis 7 m.
Pflanzweise:
Cornus sanguinea - Rotel-Hornzeig
Cornus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn

- Echinus europaeus - Europäisches Pfaffenblutchen
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Rosa canina - Hundrose
 - Viburnum opulus - Siebenstachel-Schneeball
- Vorgarten sind, mit Ausnahme von genehmigten Zufahrten und Zugangsbereichen, gärtnerisch anzulegen. Stufen- und Schuttrampfen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO (insoweit geändert) und beschlossen am 14.10.2020 nicht zulässig.
 - Auf den festgesetzten Grundflächen dürfen keine Nebenanlagen, wie z.B. Garagen, Carports, Terrassen oder ähnliche bauliche Anlagen errichtet werden.
 - Baufreimachung / Baulinien außerhalb der Gruppenzone sowie Dämmungs- und Nachtsicht**
Zur Vermeidung der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.
Baufreimachung oder Baulinien in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten besonderer Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.
Baulinien sind ausschließlich auf die Tageslichtphasen und damit außerhalb der Dämmerungs- und Nachtsicht zu verlegen.
Die Fehlführung von Gehäusen erfolgt entsprechend § 29 Abs. 5 Nr. 2 BImSchG im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 28. Februar und sind außerhalb der kritischen Phasen der Jungvögel-Baufreimachung zu vermeiden.
 - Ökologische Baubegleitung**
Durch eine Begleitung der Planungsarbeiten durch Sachverständige im Vorfeld der Baufreimachung sind Vorarbeiten im Rahmen / Maßweite zu ermitteln. Bei einem Vorarbeiten ist die örtliche Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren und notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

Rechtsgrundlagen
Grundlagen der Planaufstellung in der jeweils gültigen Fassung sind:
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (PlanV)

Textliche Hinweise
Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Sicht- und Wirkungsbeziehung des Bundesdenkmal "Vorwerk Heynburg", welches als ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt. Damit steht das Plangebiet unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsverfahren gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA, da sich aus der Nähe zum Kulturdenkmal Anforderungen an die Baugestaltungen ergeben und diese genehmigungspflichtig sind. Die Baukultur, Farbgebung und Materialien der Gebäude sind im Rahmen der Bauantragsgenehmigung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.
Auch alle erforderlichen Tiefbau- und Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde des Landkreises.
Auf dem Grundstück 3/64 kann ein Auffinden von Kampfmitteln gleicher Art bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Erdarbeiten im Plangebiet und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist es notwendig, das der Bereich des Plangebietes vor Baubeginn vorbereitend untersucht wird. Treten bei erdengreifenden Tätigkeiten Kampfmittelreste auf, sind gemäß Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-GAVO) die Bauarbeiten zu stoppen und einzustellen. Es ist unverzüglich der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst des Bundeskreises zu verständigen.

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 sowie des § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03/11/2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat der Stadt Gröningen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil II) und den textlichen Festsetzungen (Teil III), als Satzung und die Begründung beschlossen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 13.12.2021. Es wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB angewandt wird. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.07.2022 als Aushang in der Verbandsgemeinde Westliche Börde.
Gröningen, den 20.01.2022
Bürgermeister
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 13.12.2021. Es wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB angewandt wird. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.07.2022 als Aushang in der Verbandsgemeinde Westliche Börde.
Gröningen, den 20.01.2022
Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil II) und den textlichen Festsetzungen (Teil III) sowie der Begründung, erfolgte in der Zeit vom 15.01.2022 bis einschließlich 23.03.2022 in Papierform. Die Planunterlagen waren einzusehen in der Verbandsgemeinde Westliche Börde in 39399 Gröningen, Marktstraße 7 an Zweiter Baugruppe, GG zu den bekanntgegebenen Öffnungszeiten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und per Mail abgegeben werden können ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gröningen, den 20.01.2022
Bürgermeister
- Die von der Planung berufenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 17.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung erfolgte auf dem Hinweis, dass die ortsübliche Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zugleich auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Westliche Börde unter: www.westlicheboerde.de/Bauen/Kaufen/Bauleitplanung/Oeffentlichkeitsbeteiligung einzusehen sind.
Gröningen, den 20.01.2022
Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Gröningen hat die in Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen am 17.10.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gröningen, den 20.10.2022
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil II) und den textlichen Festsetzungen (Teil III), wurde am 17.10.2022 vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss mitgeteilt.
Gröningen, den 20.10.2022
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 01/2021 "Seniorenhäuser Zur Seeburg" im Ortsteil Heynburg der Stadt Gröningen, 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 14.07.2022 im Amtsblatt des Landkreises Börde - Generalkanzler bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erloschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

- Die Satzung ist am 14.07.2022 in Kraft getreten.
Gröningen, den 14.07.2022
Bürgermeister
- Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, § 21 Abs. 2 und § 21 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend / geltend gemacht worden.
Gröningen, den 14.07.2022
Bürgermeister

Kartegrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA)
Gemarkung:	Gröningen
Flur:	3
Flurstück:	3/64 (Teilweise)
Gesamtfläche:	ca. 0,36 ha
Stand der Planunterlagen: 01/2021	
Darstellung auf der Grundlage von Gebäudedaten © Geobasis-DE / LVerGeo LSA / Abgabe 2020 / Az: 027-605907-20 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo LSA	

Stadt Gröningen
Marktstraße 7
36397 Gröningen

Bebauungsplan 01/2021
„Seniorenhäuser Zur Seeburg“
im Ortsteil Heynburg der Stadt Gröningen

Planzeichnung
nach § 13a i.V.m. 13b BauGB

SATZUNG

IIP - INGENIEURBÜRO INVEST-PROJEKT GmbH Westeregeln

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
36448 Börde-Hals
Tel: +49 (0) 39290-86 33
Fax: +49 (0) 39290-86 305
E-Mail: info@ipgbh.de

Frank Jeeve
Stellvertreter Energie- Bauleitung / Plan- und Information / Tiefbau

- Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), § 16 und § 19 BauNVO
 - z.B. 4 m Höhe der baulichen Anlagen - Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Oberkante der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Vorhaben), § 16 BauNVO
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 28 Abs. 1 BauNVO

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
 - Offene Bauweise
 - nur Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Straßenverkehrsfläche
 - Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrtbereich

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser-Beseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2, Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- Zweckbestimmung-Abfall
 - Grünflächen, § 9 Abs. 1
 - private Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 25a
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Maßzahlen in Meter
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
hier: Stellplätze St
 - Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze

- vorhandene bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs
- geplante Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Gebäude
- zu beseitigende bauliche Anlagen
- Bezeichnung Maßnahmen nach Grünordnerischer Festsetzung:
- Ausgleichsmaßnahmen
- Vermeidungsmaßnahmen

© Westeregeln/20_21/Planzeichnung - optisch 01/2021/2022 40g