

**Planzeichenerklärung** (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

**WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

**0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß

**0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH 10m** Gesamthöhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichem Festsetzungen als Höchstmaß

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

**---** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

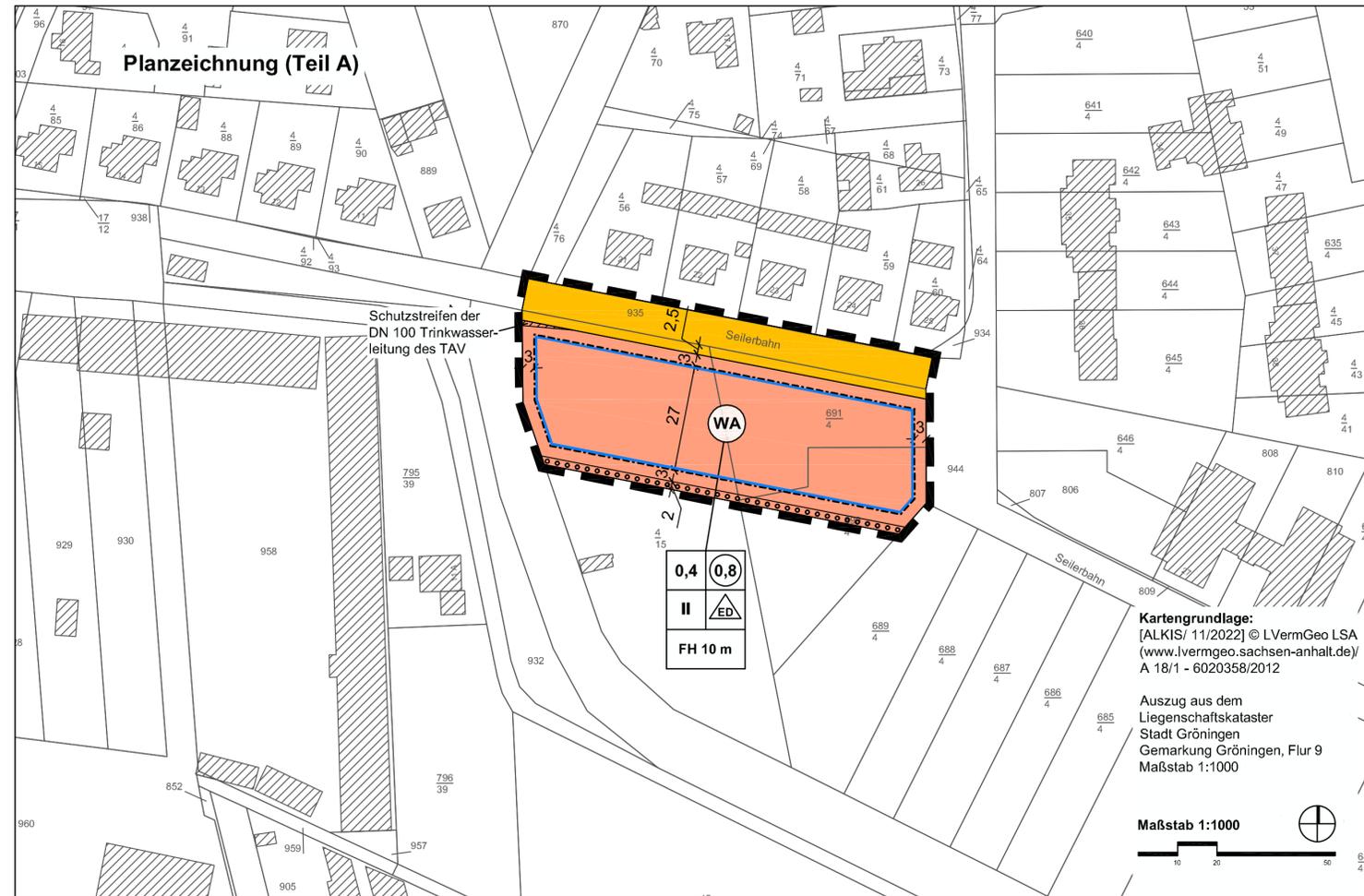
**■** öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

**⋯** Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. sonstige Planzeichen

**⊠** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



**Kartengrundlage:**  
[ALKIS/ 11/2022] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1 - 6020358/2012

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Stadt Gröningen  
Gemarkung Gröningen, Flur 9  
Maßstab 1:1000

**Maßstab 1:1000**

**Hinweise:**

1. Vor dem Beginn der Bauarbeiten auf der Ackerfläche sind Untersuchungen durchzuführen, die gewährleisten, dass keine streng geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) beeinträchtigt werden. Wenn Feldhamster nachgewiesen werden, sind mit der Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz des Feldhamsters festzulegen.

2. Gemäß § 39 BNatSchG ist die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Dies trifft auch auf den Baumbestand des Plangebietes zu.

3. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Plangebiet geschützte archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA. Auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht für alle Erdarbeiten gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA wird hingewiesen.

4. Im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifens der Trinkwasserleitung des TAV sind folgende Einschränkungen einzuhalten: Anpflanzungen nicht durchzuführen, die die Instandhaltung der Leitungen beeinträchtigen (z.B. Bäume, Hecken); die Fläche nur leicht zu befestigen (keine Betonierung, sondern z.B. Pflaster); keine Bauwerke darüber zu errichten; keine Schüttgüter oder Baustoffe zu lagern; keine Geländeänderungen ohne Zustimmung des Leitungsbetreibers vorzunehmen.



**Stadt Gröningen**

Verbandsgemeinde Westliche Börde  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan 05/2022  
Wohngebiet "Seilerbahn"**

im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung Mai 2023

Maßstab:1:1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und  
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a

Lage im Raum: TK 10 / 07/2010 © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1- 14012/2010

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

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

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der ausgebauten Erschließungsanlage Seilerbahn gemessen an der Grenze zum Baugrundstück festgesetzt.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe von Dächern der Hauptgebäude um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 Meter einzuhalten haben.

§ 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzel- oder je Doppelhaus (in Summe beider Hälften) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass auf der umgrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Laubgehölzhecke aus einheimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen ist.

<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Seilerbahn" beschlossen</b></p> <hr/> <p>vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2022, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 31.03.2023</p> <p>Stadt Gröningen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</b></p> <hr/> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den</p> <p>Architekt für Stadtplanung</p>	<p><b>Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05/2022 zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <hr/> <p>vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.03.2023</p> <p>Stadt Gröningen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05/2022 hat öffentlich ausgelegen</b></p> <hr/> <p>vom 17.04.2023 bis 19.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 31.03.2023 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Stadt Gröningen, den</p> <p>Bürgermeister</p>
<p><b>Als Satzung beschlossen</b></p> <hr/> <p>vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 10 BauGB am .....</p> <p>Stadt Gröningen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl.2023 I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05/2022 Wohngebiet "Seilerbahn", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</b></p> <p>Stadt Gröningen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Inkraftgetreten</b></p> <hr/> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Stadt Gröningen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	