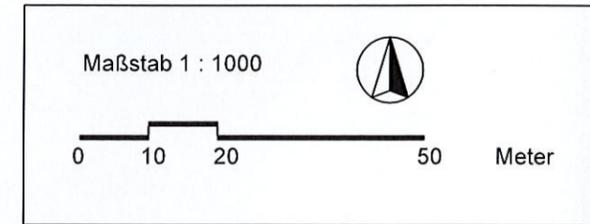
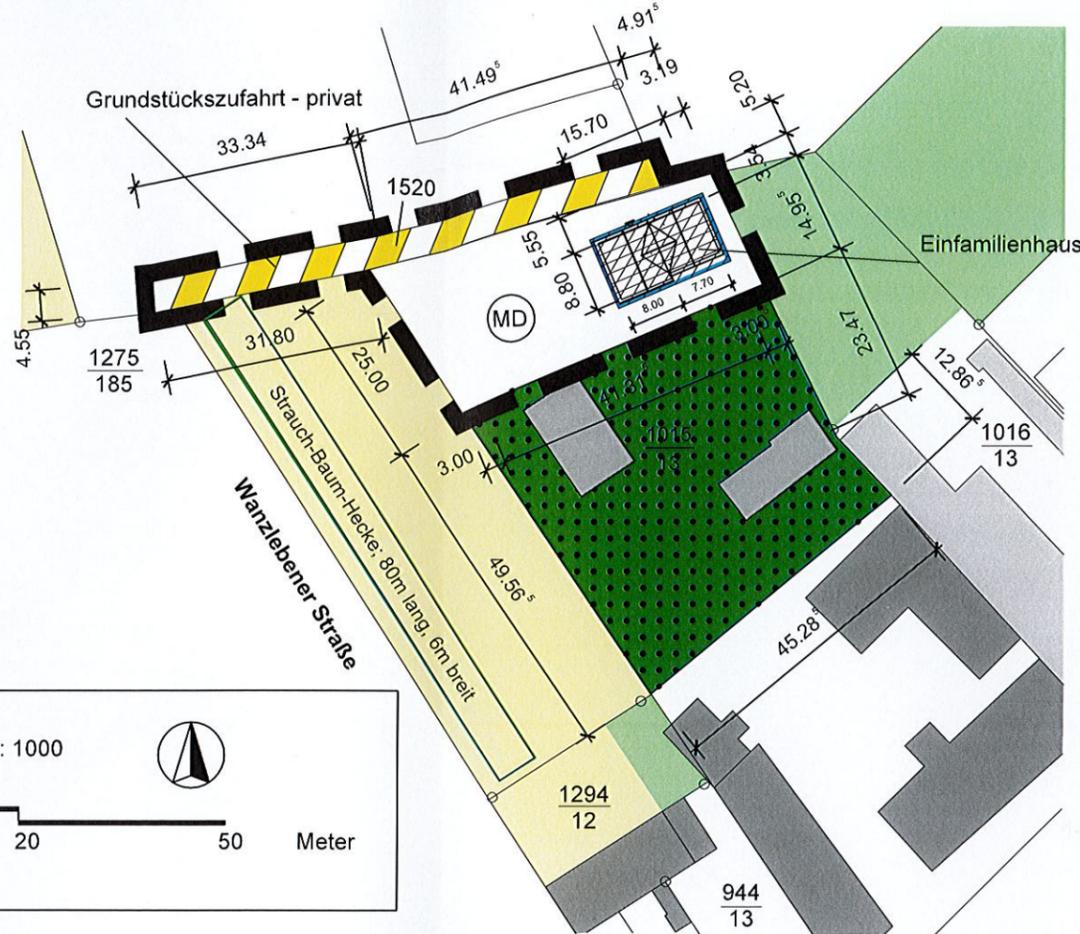


Teil A - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Plümecke"



1. Präambel und Festsetzung

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Gemäß Festsetzung der Gemeinde zum vorhabenbezogenen B-Plan sind nach § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

05.02.2018
Gemeinde Sülzetal, . 2017

Mether
Bürgermeister



2. 1. Aufstellungsbeschluss und Aufstellungsbekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am . 2017 auf Antrag des Vorhabenträgers/Grundstückseigentümers Herr Christian Plümecke die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes im Bereich des OT Langenweddingen der Gemeinde Sülzetal auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes beschlossen und am . 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

05.02.2018
Gemeinde Sülzetal, . 2017

Mether
Bürgermeister



3. 1. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am . 2017 den Vorhaben- und Erschließungsplan "Plümecke" auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am . 2017 erfolgt. Der Entwurf und die Begründung haben vom . bis . gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

05.02.2018
Gemeinde Sülzetal, . 2017

Mether
Bürgermeister

Siegel

4. 2. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am . 2017 den Vorhaben- und Erschließungsplan "Plümecke" auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am . 2017 erfolgt. Der Entwurf und die Begründung haben vom . bis . gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

05.02.2018
Gemeinde Sülzetal, . 2017

Mether
Bürgermeister

Siegel

5. Beschluss zum Durchführungsvertrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat auf seiner Sitzung am . gem. §10 Abs. 1 Satz 1 BauGB den abgeschlossenen Durchführungsvertrag als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt

05.02.2018
Gemeinde Sülzetal, . 2017

Mether
Bürgermeister

Siegel

6. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat am . die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) Bau GB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen

05.02.2018
Gemeinde Sülzetal, . 2017

Mether
Bürgermeister

Siegel

7. Satzungsbeschluss

Der Vorhaben- und Erschließungsplanes "Plümecke" wurde am . vom Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal auf der Grundlage des § 34(4) BauGB als Satzung beschlossen.

05.02.2018
Gemeinde Sülzetal, . 2017

Mether
Bürgermeister

Siegel

8. Ausfertigung

Der Vorhaben- und Erschließungsplanes "Plümecke" als Satzung ist hiermit ausgefertigt

14.12.2017
Gemeinde Sülzetal, . 2017

Mether
Bürgermeister

Siegel

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten)

Der Satzungsbeschluss des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Plümecke" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind vom . 2017 bis . 2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist am . 2017 durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Mether
Bürgermeister

Siegel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Umbau eines Gartenhauses zum Einfamilienhaus auf dem Flurstück 1015/13 und 1520 der Flur 6, Gemarkung Langenweddingen, Gemeinde Sülzetal

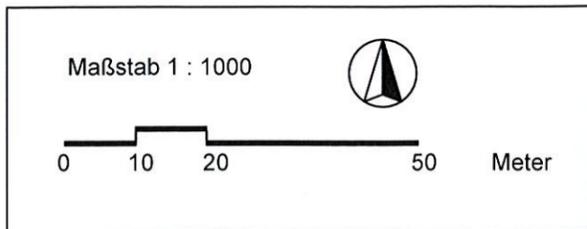
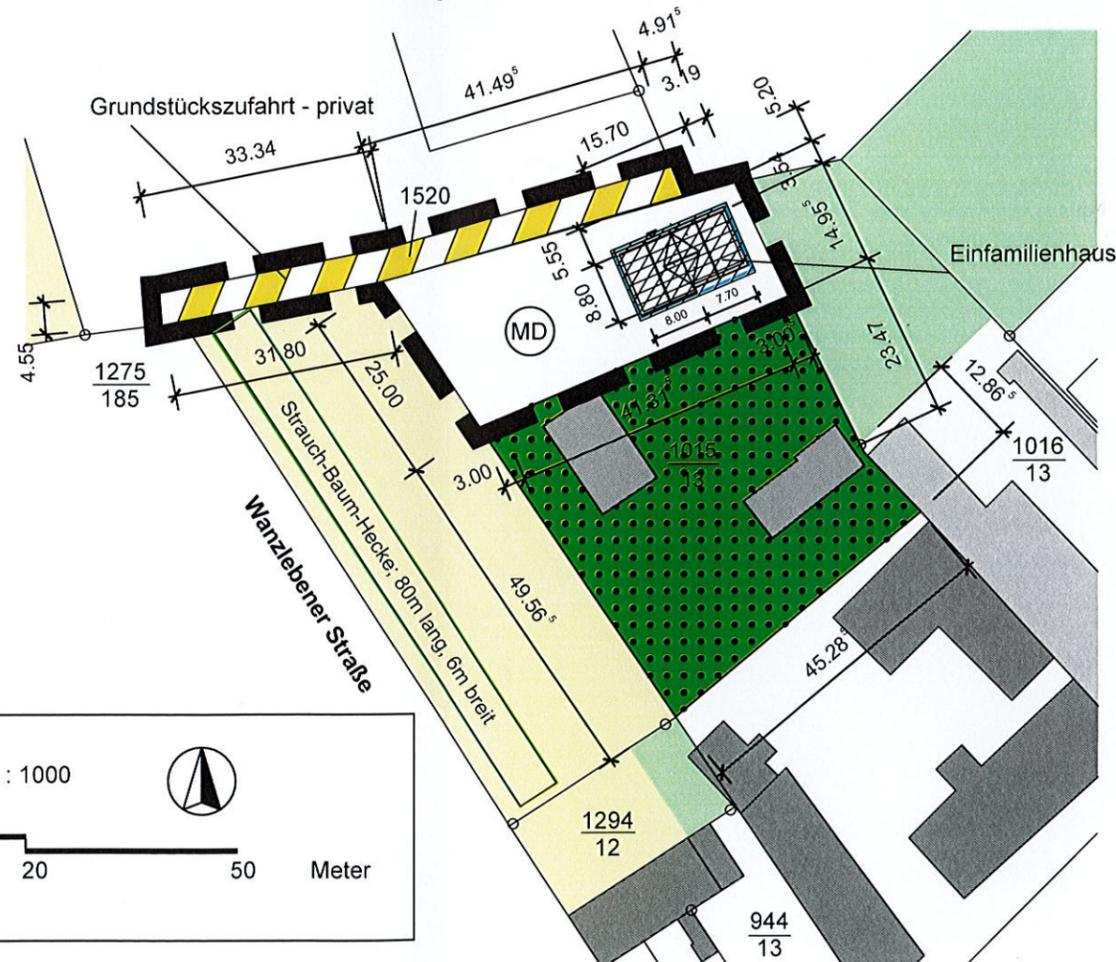
Stand November 2017

Blatt-Nr.: 3

Teil A - Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Plümecke"

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des
Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation Sachsen -Anhalt
Gemeinde Sülzetal
Gemarkung Langenweddingen
Flur 5 Maßstab 1 : 1000
Stand der Planungsunterlagen: 11/2015
Erlaubnis zur Vervielfältigung und
Verbreitung erteilt durch den Herausgeber am: 22.05.2015



1. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

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



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO))

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

0,28

Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse

FH 7,5 - 10 m

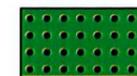
Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß über Bezugspunkt

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



Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO))

4. sonstige Planzeichen



Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



nicht öffentlich gewidmete Verkehrsfläche mit der besonderen Zwischenbestimmung Grundstückszufahrt für angrenzende Grundstücke, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



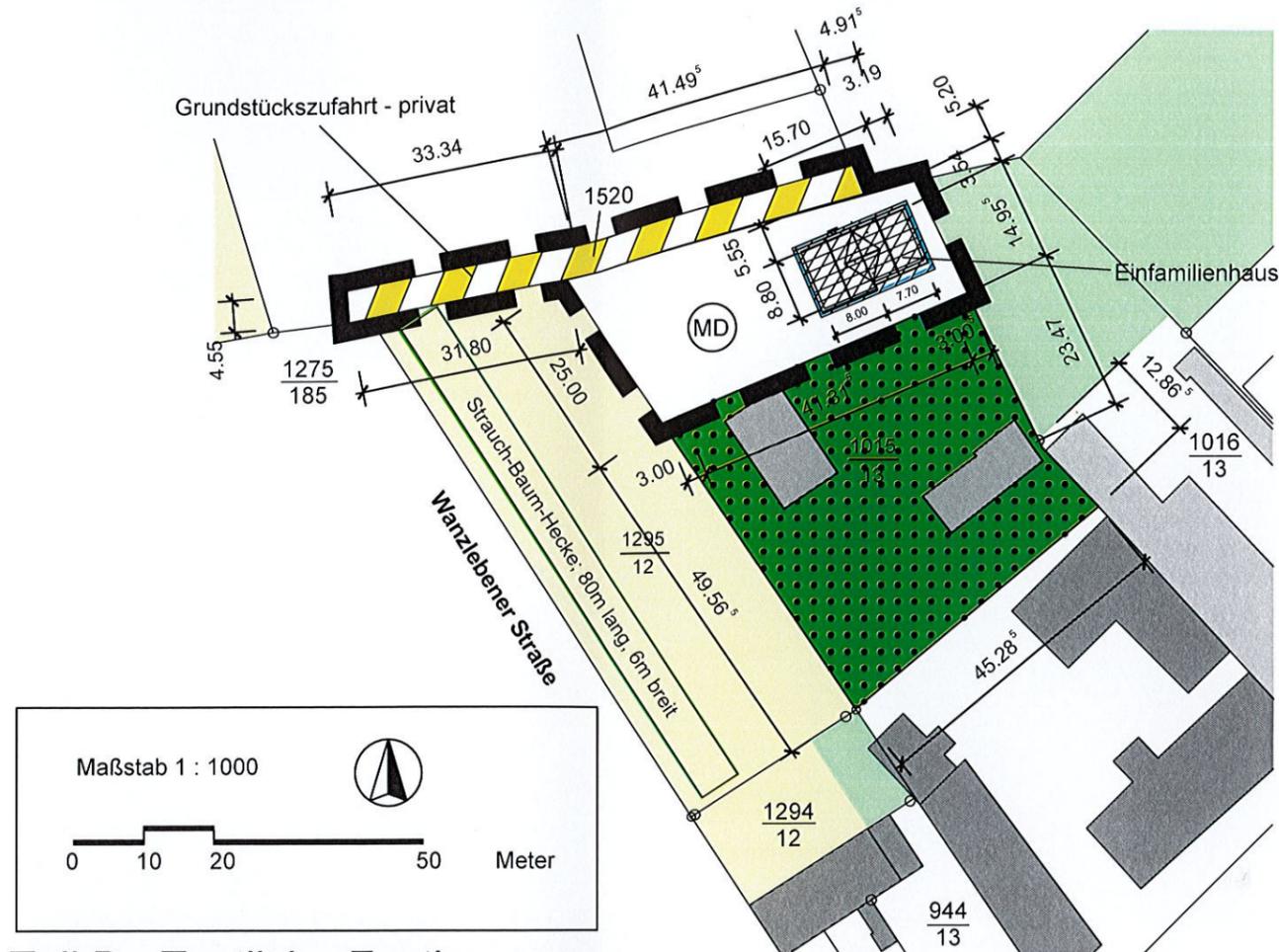
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Umbau eines Gartenhauses zum Einfamilienhaus auf dem Flurstück 1015/13 und 1520 der Flur 6, Gemarkung Langenweddingen, Gemeinde Sülzetal

Stand November 2017

Blatt-Nr.: 1

Teil A - Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Plümecke "



Teil B - Textliche Festlegungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 5 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass die allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitsliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§5 Abs.2 Pkt. 1-2 und 4-9) nicht zulässig sind.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §§ 16 und 17 BauNVO)

- 2.1 Die Firsthöhe FH = 7,5 - 10 m gilt als Mindest- und Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- 2.2 Die OK Fertigfußboden des Erdgeschosses darf max. 0,60 m über OK Gelände liegen

3. Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

- 3.1 Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bebauung festgesetzt.
- 3.2 Gemäß § 22 Abs.2 BauNVO sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichen Grenzabstand zulässig.
Es gelten hierbei die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Sachsen - Anhalt (LBauO S-A)
- 3.3 Die Gebäudefassade ist stets parallel zur Baugrenze zu errichten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

- 4.1 Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer Baugrenze und der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
- 4.2 Gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. der LBO Sachsen-Anhalt ist ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig und kann bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.
- 4.3 Gemäß § 23 Abs. 5 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind stets mindestens mit einem allseitigen Abstand von 3,00 m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.
- 4.5 Gemäß § 12 Abs. 6 sind Garagen und PKW-Stellflächen auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Zwischen straßenseitigen Grundstücksgrenzen und Garageneinfahrt muss ein Abstand von mind. 6,00 m eingehalten werden.

5. Niederschlagswasser

- 5.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück und ist auf eigenen und Boden flächenhaft zu versickern oder in geeignete RW - Speichersysteme (Zisterne) zu führen.
- 5.2 PKW - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteinen oder als Schotterrasenfläche unter Nutzung angrenzender Vegetationsflächen als Versickerungsbereich auszuführen. Dies gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen.

6. Grünordnerische Festsetzung

- 6.1 Zuordnungsfestsetzung für „Außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführende Kompensationsmaßnahme“:
Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ist zum Ausgleich des baulichen Eingriffs gemäß §§ 14-18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf dem zum Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans benachbarten Grabeland, Flurstück 1295/12, Flur 6, Gemarkung Langenweddingen, eine Strauch-Baum-Hecke mit einer Länge von 80 m und einer Breite von 6 m anzulegen. Für die Hecke sind einheimische standortangepasste Laubgehölzarten zu verwenden. Die artenreiche Hecke ist dauerhaft und nutzholzfremd anzulegen mit einem Strauchanteil von mindestens 70 % Deckungsgrad. Die Sträucher sind in Gruppen von je 3-5 Stück in einem Abstand von 1,50 m zu etablieren. Je 100 m² Pflanzfläche ist ein Heister zu pflanzen.

7. Artenschutz

- 7.1 Die Baufeldfreimachung und die Entfernung von Gebüsch/Gehölzen hat in der Zeit zwischen dem 01.Oktober und 28.Februar zu erfolgen, um gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Zauneidechse und geschützten Vogelarten zu vermeiden. Abweichungen von dieser Regelung bedürfen des Antrages auf Baufeldfreimachung nach § 67 BNatSchG. Werden im Rahmen der Baufeldfreimachung dennoch geschützte Arten festgestellt und beeinträchtigt, muss der Verursacher vor Baubeginn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Börde artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß §44 Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz vom 29.08.2009 in der zuletzt gültigen Fassung) realisieren.

8. Hinweis:

- 8.1 Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchg LSA ist Eingriffsbewertung zum Umbau Gartenhaus als Einfamilienhaus in Langenweddingen zu beachten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Umbau eines Gartenhauses zum Einfamilienhaus auf dem Flurstück 1015/13 und 1520 der Flur 6, Gemarkung Langenweddingen, Gemeinde Sülzetal

Stand November 2017

Blatt-Nr.: 2