

SATZUNG

der Gemeinde Sülzetal
über den Bebauungsplan "Vogelgesang"
im OT Osterweddingen

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches, in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Sülzetal vom 08.09.2021 gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan "Vogelgesang", 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

Sülzetal, 20.09.2021



Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

I. Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Sülzetal hat gem. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 21.02.2019 den Beschluss zu der Aufstellung des B-Planes "Vogelgesang" der Gemeinde Sülzetal, OT Osterweddingen gefasst.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht, am 20.03.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal "Unser Sülzetal", Ausgabe Nr. 13.

2. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Sülzetal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

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

3. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat Sülzetal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.09.2021 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 Gemeinderat Sülzetal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.09.2021 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Sülzetal, 13.01.2021



Bürgermeister

II. Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 25.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Fachbereich 3, Sachgebiet Bauverwaltung / Bauleitplanung der Gemeinde Sülzetal ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am 16.06.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal "Unser Sülzetal", Ausgabe Nr. 7 bekanntgemacht worden.

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

Sülzetal, 13.01.2021



Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

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

Sülzetal, 13.01.2021



Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom August 2021 wird ausfertigt.

Sülzetal, 13.01.2021



Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Vogelgesang" 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 im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal "Unser Sülzetal", Ausgabe Nr. 10 am 15.09.2021 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 Schadensersatzansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 15.09.2021 in Kraft getreten.

Sülzetal, 20.01.2021



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.

Sülzetal,



Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "Vogelgesang" der Gemeinde Sülzetal, OT Osterweddingen

Auszug aus Topographischer Karte Übersichtsplan

M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischer Karte M 1:20.000

Genehmigungsnummer:

[TK 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-25680/2010



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.

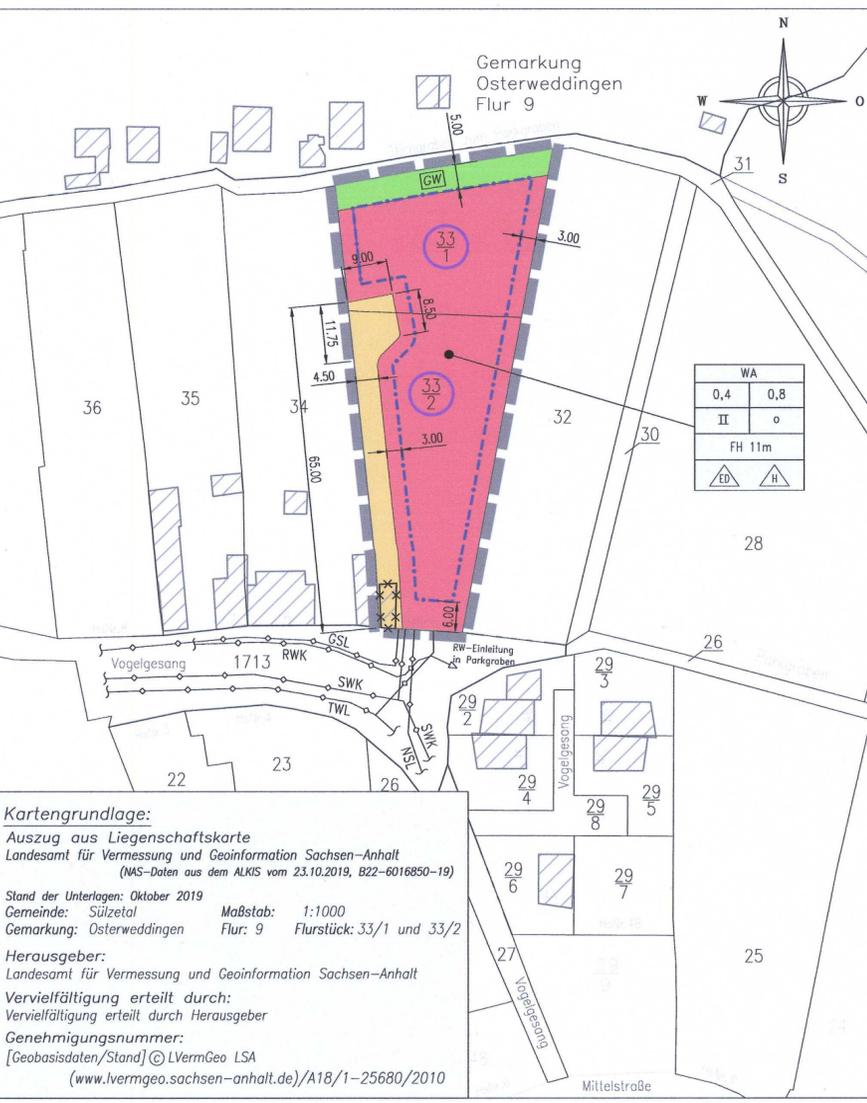
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung PlanZV

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

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



Kartengrundlage:

Auszug aus Liegenschaftskarte
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
(NAS-Daten aus dem ALKIS vom 23.10.2019, B22-6016850-19)

Stand der Unterlagen: Oktober 2019
Gemeinde: Sülzetal Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Osterweddingen Flur: 9 Flurstück: 33/1 und 33/2

Herausgeber:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Vervielfältigung erteilt durch:
Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber

Genehmigungsnummer:
[Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-25680/2010

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

FH 11m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	
Hausform	

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

Baugrenze (gem. §23 Abs.3 BauNVO)

offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

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

private Verkehrsfläche

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünflächen

Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen (§50 WG LSA)

6. Sonstige Planzeichen

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

7. Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6 BauGB)

SWK Schmutzwasserkanal

RWK Regenwasserkanal

TWL Trinkwasserleitung

GSL Gasleitung

NSL Niederspannungseitung

8. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung

geplanter Abriss (Garage)

Flurstücksgrenzen

von der Planung betroffene Flurstücke

Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

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

1.1. Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO).

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

2. Verkehrsflächen – §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

An den Außenstellen der Wendeanlage ist eine Freihaltzone von 1m Breite für Fahrzeugüberstände von oberirdischer Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, ausgenommen sind Zufahrtsbereiche und ebenerdige Befestigungen.

3. Grünordnung

3.1. Grünflächen – §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Private Grünfläche Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen – §50 WG LSA

Gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.10 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche von jeglichen baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen), Bodenversiegelungen und Aufschüttungen freizuhalten ist.

3.2. Bepflanzung – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich des B-Planes ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.3. Pflanzbestimmungen – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 3.2. 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:

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

3.4. Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste

- a) einheimische Laubbaumarten Obstbäume/alte Obstsorten
- | | | |
|---------------|--------------------|-------------------------|
| -Feldahorn | * Apfel | * Birne |
| -Hainbuche | -Kaiser Wilhelm | -Kästliche von Charneux |
| -Vogelkirsche | -Rote Sternernetze | -Gallerts Butterbirne |
| -Eberesche | -Jacob Lebel | -Gute Graue |
| | -Boskoop | |

b) einheimische Straucharten

- | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------------|
| -Haselnuss | -Hundsrose | -Schwarzer Holunder |
| -Roter Hartriegel | -Eingriffeliger Weißdorn | -Gemeiner Schneeball |

3.5. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

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

3.5.2. Spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Prüfung der betroffenen Flächen auf eine Besiedlung durch Zaunedecksen durchzuführen.

NW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH Calische Straße 17 39122 Magdeburg		Telefax 0391-4060400 Telefon 0391-4060300 eMail office@iww-ingenieure.de	
Vorhaben		gemessen	
		kartiert	
Darstellung		gezeichnet	
		geprüft	
Satzung		bearbeitet	August 2021
		gezeichnet	August 2021
		geprüft	August 2021
		Maßstab	1:1000
		Blatt Nr.	1
V:\12021020\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP12021020Osterweddingen_Satzung.dwg V:\12021020\BLP\1_GL\CAD\PL\BP12021020Osterweddingen_Satzung_Blatt1.pdf			