Teil A Planzeichenerklärung

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemarkung: Buchhorst
Flur: 8
Flurstücke: 144, 145, 146 (nach Angaben des Auftraggebers)
Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreiterung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt:

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:
[ALK/12/2012] © LVemGeo LSA
"(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022664/2011"

Planzeichnung und Planzeichenerklärung (Teil A)

gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - ,§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MD	Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 , § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,§ 16 BauNVO)

MD 0,3 e	Nutzungsschablone	(§ 22 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl	(§ 23 BauNVO)

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze	(§ 22 BauNVO)
o	offene Bauweise	(§ 23 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungenen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs.7 BauGB)
	Flurstücksgrenze	
144	Flurstücksnummer	
60.00	Bemassung	

Teil B Textliche Festsetzung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungskonzept

Die Flächen im Bebauungsplan werden aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde entwickelt und als Dorfgebiet festgesetzt. Der Bereich entlang der Röwitzer Straße zwischen den Hofstellen umfasst drei Bauplätze. Durch die Festsetzung dieses Mischgebietes wird das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Landesstraße unerheblich erhöht. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage zwischen vorhandenen, historisch gewachsenen Hofstellen. Die östlichen Teilflächen der Flurstücke werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Ausgestaltung des Übergangs zum Landschaftsraum, der Versickerung von Regenwasser und als Ausgleichsfläche.

Ausschluss von Nutzungen

Im Dorfgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzung wird für den Geltungsbereich generell ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Grund dafür ist die landschaftlich besondere Lage des Dorfgebietes und die Erschließungssituation. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Beherbergungsgewerbe, Pferdehaltung und Kleintierhaltung. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung vermieden werden. Eine Festsetzung der betreffenden MD-Gebiete als allgemeine Wohngebiete ist jedoch nicht sinnvoll. An der einseitig bebauten Röwitzer Straße ist eine überwiegende Wohnnutzung nicht realisierbar, da der Bereich ländlich geprägt und für einen weitere touristische Entwicklung eine sinnvolle Alternative bieten kann.

Für den Ausschluss von Tankstellen und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in dem Geltungsbereich sprechen städtebauliche Gründe sowie Planungsanlass und Zuschnitt der Flurstücke. Begründung dafür ist die Lage und die Erschließungssituation dieses Gebietes.

Maß der baulichen Nutzung

Zusätzliche Grundfläche

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, welche Anteile die Grundfläche von Vorhaben an der Grundstücksfläche aufweisen darf.
Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet verringert auf GRZ 0,3. Die einzelnen Flurstücke, die durch ihre Größe und durch ihre Lage zum Landschaftsschutzgebiet eine besondere Bedeutung für einen verträglichen Übergang von der dichteren Bebauung zum offenen Landschaftsraum haben, soll der Anteil des versiegelten Bodens so gering wie möglich gehalten werden.
Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Grundfläche soll deshalb in diesen Gebieten nicht ausgeschöpft werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Planungsgebiet sind Nebenanlagen sowie Garagen bis zur Baugrenze zulässig. Zufahrten sind mit der Landesstraßenbaubehörde abzustimmen.

Bauliche Ordnung (Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen)

Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt und pro Wohneinheit sind 2 Garagen- bzw. PKW-Stellplätze nachzuweisen. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude können innerhalb der aufgezeigten Baugrenze beliebig angeordnet werden, sofern sie nicht durch eine Baulinie festgelegt wurden und die Bauwerks- und Grenzabstände der Landesbauordnung Sachsen- Anhalt einhalten. Die Geschosshöhe soll sich am Maß der baulichen Nutzung aus der Eigenart der näheren Umgebung ergeben und wird auf maximal 2 Geschosse begrenzt. Eine Bebauung östlich der Baugrenze nach § 23 Abs.5 BauNVO wird ausgeschlossen.

Verkehrsflächen

Die Grundstücke liegen innerhalb der Ortslage an der Landesstraße die mit einer Höchstgeschwindigkeit von 50 Kilometer in der Stunde befahrbar ist. Flurstücksgrenze und Straße sind durch Grünstreifen und Gehweg getrennt. Die technischen Lösungen für Grundstückszufahrten sind mit der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) RB Mitte Fachgruppe 232 abzustimmen.

Flächen für Versorgungsanlagen sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Medien liegen nicht im Geltungsbereich sondern straßenseitig im öffentlichen Bereich.

Trinkwasser Die Wasserversorgung wird über den Anschluss an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt. Dies ist mit dem Versorgungsträger der Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH abgestimmt und wird vertraglich geregelt.

Schmutzwasser Anfallendes Abwasser wird dem öffentlichen Abwassernetz zugeführt. Die Realisierung der Anbindung wird mit der zuständigen Körperschaft für Abwasser, LSW LandE Stadtwerke Wolfsburg GmbH & CoKG abgeklärt.

Niederschlagswasser Soweit Regenwasser am Anfallort unmittelbar über die Fläche zur Versickerung gebracht wird bleiben wasserrechtliche Belange unberührt.

Hinweis: nach ergiebigen Niederschlägen kann der Grundwasserstand am Baustandort bis dicht unter Geländeoberfläche ansteigen.

Müllentsorgung Die Müllentsorgung ist über den örtlichen Anbieter gewährleistet. Da sich die 3 Grundstücke in einem bereits bebauten Siedlungsbereich befinden.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahme 1: Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände

Der vorhandene Gehölzbestand von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Für Verluste ist Ersatz zu leisten.

Begründung

Die Maßnahme dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Die Gehölze dienen als Lebensraum für Tiere und sind als Eingrünung zu erhalten.

Maßnahme 2: Anlage einer Baum-Strauch-Hecke zur östlichen Abgrenzung

Innerhalb des durch Planeintrag gekennzeichneten Bereiches ist eine 3-reihige Heckenpflanzung anzulegen. Die am Anlagenstandort vorgesehene Gehölzpflanzung ist aus standortheimischen Gehölzarten aufgebaut. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt gemäß den vorgegebenen Pflanzenarten in 5er Gruppen. Die Heister werden immer einzeln gesetzt.

Die Sträucher werden mit einem Abstand von 1,50 m untereinander und versetzt in einem Abstand der Reihen von 1,50 m gepflanzt. Im Abstand von 6-8 m ist jeweils ein Heister zu pflanzen, dabei soll immer ein Wechsel der Art erfolgen.

Die Verwendung und Pflanzqualität in der Tabelle 3: Pflanzenliste ist zu beachten. Es sind standortangepasste Arten regionaler Herkunft zu verwenden.

Begründung

Die Maßnahme dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Um eine harmonische Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten und als Ersatz für die Fällung von Gehölzen ist eine Abpflanzung entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze notwendig.

Um hier eine Mindestqualität der Grüngestaltung zu gewährleisten, werden in Abhängigkeit von der tatsächlichen baulichen Nutzung der Grundstücke die folgenden Festsetzungen zur Entwicklung von Gehölzstrukturen festgesetzt.

- Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit mit den gleichen Gehölzen zu ersetzen.
- Alle grünordnerischen Maßnahmen auf den ausgewiesenen Flächen sind innerhalb von 3 Jahren nach Bauabnahme durchzuführen.
- Fachgerechte Mindestabstände zu Leitungen und Grundstücken sind dabei einzuhalten.
- Baustelleneinrichtungen, baubedingte Lagerflächen u. ä. sind nur auf dem Baugrundstück zulässig.
- Die Begrünung ist auf den ausgewiesenen Flächen umzusetzen.
- Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung für Offenlandstrukturen und Hecken wird für die Zeit vom 1. September bis 28. Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit der in diesen Strukturen brütenden Arten, festgelegt.

Empfehlungen zur Artenauswahl für Heckenpflanzungen sind im Umweltbericht (Seite 17) enthalten

Maßnahme 3: Externe Kompensationsmaßnahme

Durch die Baumaßnahme werden, im Sinne einer schutzgutbezogenen Betrachtung, vor allem die Bodenfunktionen gestört bzw. gehen verloren.

Da im Plangebiet selbst bereits hinreichende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden (Baum-Strauch-Heckenpflanzungen, Erhalt von Gehölzbeständen), ist ein Ausgleich nur ausserhalb der jetzigen Vorhabensfläche möglich. Die Ausgleichsflächen sollten im näheren Umfeld liegen.

Weitere Festsetzungen

Artenschutz

Die Fällung von Bäumen und Sträuchern haben im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Abweichungen von dieser Regelung bedürfen eines Antrages auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Fertigstellung der Grünflächen

Alle grünordnerischen Maßnahmen auf den ausgewiesenen Flächen sind als Herbst- oder Frühjahrspflanzung innerhalb von 3 Jahr nach Bauabnahme durchzuführen .

3. Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) mit seinen Änderungen in der derzeit gültigen Fassung.

2. in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) mit ihren Änderungen in der derzeit gültigen Fassung.

3. in Verbindung mit dem Dritten Investitionserleichterungsgesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005 S. 769) in der derzeit gültigen Fassung.

4. in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I S 1726) in der derzeit gültigen Fassung .

5. In Verbindung mit der Gemeindeordnung (GO) für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383) mit seinen Änderungen in der derzeit gültigen Fassung.

6. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

7. Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPlG) in der Bekanntmachung vom 28.04.1998 (GVBl. LSA 1998, S. 255), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466).

8. Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160).

9. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, beschlossen durch die Regionalversammlung am 17.05.2006, genehmigt durch die obere Landesplanungsbehörde am 29.05.2006.

10. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom Bundestag beschlossen als Artikel 1 des Gesetzes v. 29.07.2009 I 2542, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S.148) in der derzeit gültigen Fassung.

11. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA 2004, S. 454) mit seinen Änderungen in der derzeit gültigen Fassung.

12. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769).

13. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

14. Kartengrundlage:
Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit erteilter Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ([ALK/12/2012] © LVermGeo LSA „(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022664/ 2011)" angefertigt.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat in seiner Sitzung am 18.07.2012, Beschluss-Nr. SROW-017-12-BLP, die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Buchhorst „Röwitzer Straße" - Nr. 15 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im offiziellen Mitteilungsblatt der Stadt Oebisfelde-Weferlingen „Der Burgenbote" am 16.08.2012

Oebisfelde-Weferlingen, den 12.05.2014 (Siegel) Bürgermeister S. Voß

2. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat am 17.04.2013 den Entwurf über den Bebauungsplan Buchhorst „Röwitzer Straße" - Nr. 15 mit Begründung auf der Grundlage von § 34 BauGB als Innenbereichssatzung über die Bauvorschriften beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Oebisfelde-Weferlingen, den 12.05.2014 (Siegel) Bürgermeister S. Voß

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 17.05.2013 beteiligt worden.

Oebisfelde-Weferlingen, den 12.05.2014 (Siegel) Bürgermeister S. Voß

4. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 17.05.2013 über die öffentliche Auslegung vom 27.05.2013 - 26.06.2013 informiert und gemäß § 4 Abs 1 und 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oebisfelde-Weferlingen, den 12.05.2014 (Siegel) Bürgermeister S. Voß

5. Mit Beschluss vom 18.12.2013 hat der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen den Entwurf des Bebauungsplanes Buchhorst „Röwitzer Straße" Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung, der SPA-Vorprüfung sowie dem Umweltbericht in der vorliegenden Form gebilligt.

Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.01.2014 über die Planung informiert und gemäß § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im offiziellen Mitteilungsblatt der Stadt Oebisfelde-Weferlingen „Der Burgenbote" am 20.02.2014

Oebisfelde-Weferlingen, den 12.05.2014 (Siegel) Bürgermeister S. Voß

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Buchhorst „Röwitzer Straße" Nr. 15 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung, der SPA-Vorprüfung und dem Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften lagen in der Zeit vom 03.03.2014 bis zum 04.04.2014 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Oebisfelde, Lange Straße 20 (Burg-Pferdekopfhaus), aus. Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte im offiziellen Mitteilungsblatt der Stadt Oebisfelde-Weferlingen „Der Burgenbote" am 20.02.2014.

Oebisfelde-Weferlingen, den 12.05.2014 (Siegel) Bürgermeister S. Voß

7. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.04.2014 geprüft, abgewogen und gebilligt.
Mit Beschluss (Nr. SROW-056-14-BLP) am 23.04.2014 hat der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen den Entwurf des Bebauungsplanes Buchhorst „Röwitzer Straße" Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung, der SPA-Vorprüfung sowie dem Umweltbericht in der vorliegenden Form gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im offiziellen Mitteilungsblatt der Stadt Oebisfelde-Weferlingen "Der Burgenbote" am 15.05.2014

Oebisfelde-Weferlingen, den 16.05.2014 (Siegel) Bürgermeister S. Voß

8. Der Bebauungsplan Buchhorst „Röwitzer Straße" Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung, der SPA-Vorprüfung sowie dem Umweltbericht, wurde am.....von der Genehmigungsbehörde genehmigt.

Oebisfelde-Weferlingen, den ..... (Siegel) Bürgermeister .....

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
12.05.2014
Datum
S. Voß
Bürgermeister/in

LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH					**Auftraggeber:** Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Lange Straße 12, 39646 Oebisfelde
Außenstelle Klötze, Am Eichengrund 3, 39486 Klötze			Telefon 03909 / 4704-0, Telefax 03909 / 4704-19, E-Mail Info@LGSA.de		**Vorhaben:** Buchhorst, Bebauungsplan "Röwitzer Straße Nr.15"
Bearbeiter	Datum	Änderung	Unterschrift	Zustimmung	
K. Zeiller	08.10.2012	27-Mrz-14			**Benennung:** Genehmigungsfassung, Gemarkung Buchhorst, Flur 8, Flurstück 144, 145, 146
	5-Mai-14	Verfahrensvermerke			
					Maßstab: 1 : 1000 / **Blatt-Nr.:** 01
					Gezeichnet J. Fließ

Urheberrecht:
Diese Zeichnung darf ohne unsere ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise inhaltlich mitgeteilt werden.

Arbeitsverzeichnis: K:\GB3\05 FB4\43 Bauleitplanung\02 Bebauungspläne VE-Plan Satzung\Projekte Außenstellen\641 Klötze\Buchhorst\Zeichnungen\Bestand
Zeichnungsdatei: Planzeichnung 2014.04.05.dwg | Papierformat: 715X520 | Stiftzuweisung (*ctb): Acad.ctb