

BEBAUUNGSPLAN "EIGENHEIMBAUGEBIET HALBERSTÄDTER STRASSE / NEUE SIEDLUNG", HARSLEBEN

gem. § 13a Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

PRÄAMBEL

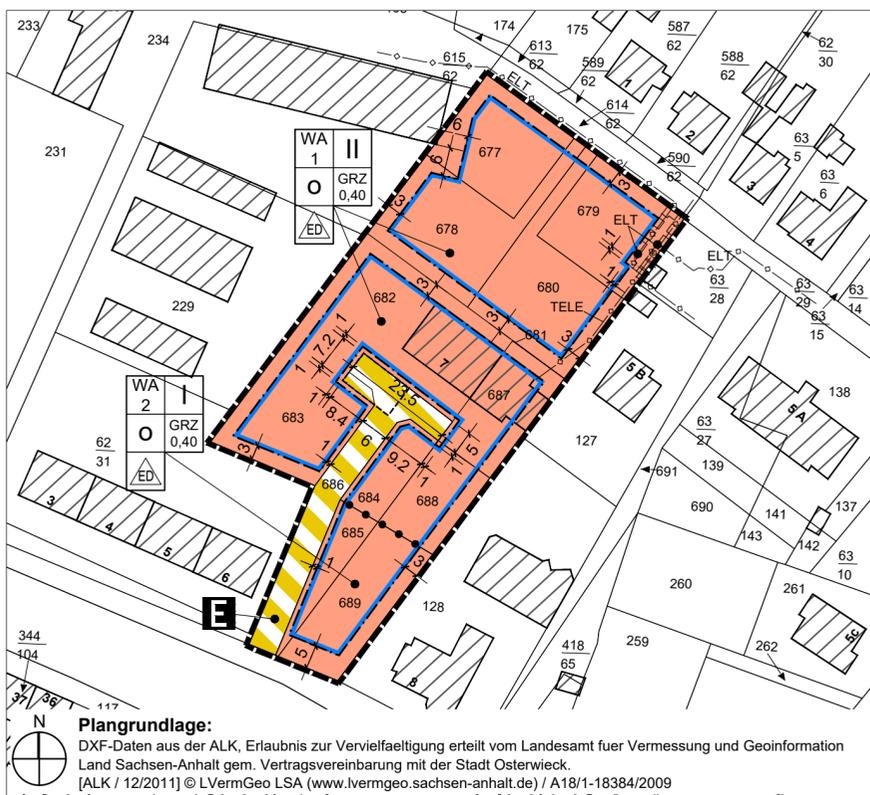
Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 und des § 10 BauGB wird mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Harsleben vom die Satzung des Bebauungsplanes "Eigenheimbaugebiet Halberstädter Straße / Neue Siedlung" in Harsleben beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan "Eigenheimbaugebiet Halberstädter Straße / Neue Siedlung" wird gem. § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Harsleben, den (Siegel)

Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Kennzeichnung der Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) und § 87 (3) BauO LSA

Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Private Erschließung

Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Leitungsträger

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Bewegungsfläche für die Feuerwehr 12 m x 7 m

15.14 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Unterirdische Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitung Elektro

Versorgungsleitung Telekom

ANGABEN BESTAND

Flurstücke und Flurstücksnummern

Gebäude und Hausnummern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Harsleben hat in der Sitzung vom 15.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Eigenheimbaugebiet Halberstädter Straße / Neue Siedlung" in Harsleben als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und gem. § 13a Abs. 3 BauGB die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden am 22.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Harsleben hat in der Sitzung vom 13.07.2015 die Auslegung des Bebauungsplans "Eigenheimbaugebiet Halberstädter Straße / Neue Siedlung" in Harsleben als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Beschluss vom 13.07.2015 wurde 20.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2017 bis 23.12.2017 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Eigenheimbaugebiet Halberstädter Straße / Neue Siedlung" in Harsleben in der Fassung vom 13.07.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2015 bis 02.10.2015 mit der Begründung öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 20.08.2015 im Amtsblatt bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

5. Zu dem zum 1. Mal überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.05.2018 bis 18.05.2018 erneut beteiligt.

6. Der zum 1. Mal überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.05.2018 bis 18.05.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 19.04.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

7. Zu dem zum 2. Mal überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.08.2018 - 07.09.2018 erneut beteiligt.

8. Der zum 2. Mal überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.08.2018 - 07.09.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 16.08.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

9. Zu dem zum 3. Mal überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.02.2019 bis 29.03.2019 erneut beteiligt.

10. Der zum 3. Mal überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.02.2019 bis 29.03.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am im Amtsblatt bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

11. Zu dem zum 4. Mal überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis 17.06.2019 erneut beteiligt.

12. Der zum 4. Mal überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.06.2019 bis 17.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am im Amtsblatt bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

13. Die Gemeinde Harsleben hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Eigenheimbaugebiet Halberstädter Straße / Neue Siedlung" in Harsleben gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

Harsleben, den (Siegel)

Bürgermeisterin

14. Der Bebauungsplan "Eigenheimbaugebiet Halberstädter Straße / Neue Siedlung" in Harsleben bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Harsleben, den (Siegel)

Bürgermeisterin

15. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Bebauungsplan "Eigenheimbaugebiet Halberstädter Straße / Neue Siedlung" in Harsleben wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Harsleben, den (Siegel)

Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

§ 1 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

§ 2 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dies gilt nicht für die festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

§ 3 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Nicht überdachte Stellplatzflächen sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu entsorgen. Hierfür sind geeignete Anlagen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im erforderlichen Umfang auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Planungen und Nachweise sind mit den sonstigen Bauvorlagen zu erarbeiten und vorzulegen.

§ 4 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Halberstädter Straße müssen

- an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R' w,res) von mindestens 35 dB aufweisen.
- Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.

Alternativ sind hiervon abweichende Anordnungen zulässig, sofern im Einzelfall die Einhaltung des Beurteilungspegels von 55 dB(A) nachgewiesen wird.

Für einen solchen Nachweis darf die Pegelminderung durch vorgelagerte bauliche Anlagen und andere Hindernisse in Ansatz gebracht werden.

§ 5 - Leitungsschutz

a) In der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind unzulässig:

- Gebäude aller Art,
- Gründungen aller Art tiefer als 0,8 m unterhalb der Geländeoberfläche und
- Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern.

b) Baumpflanzungen haben von der Stammachse des Baumes bis zur Leitungsachse der unterirdischen Leitungen einen Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

HINWEISE

Versickerungsfähigkeit des Bodens

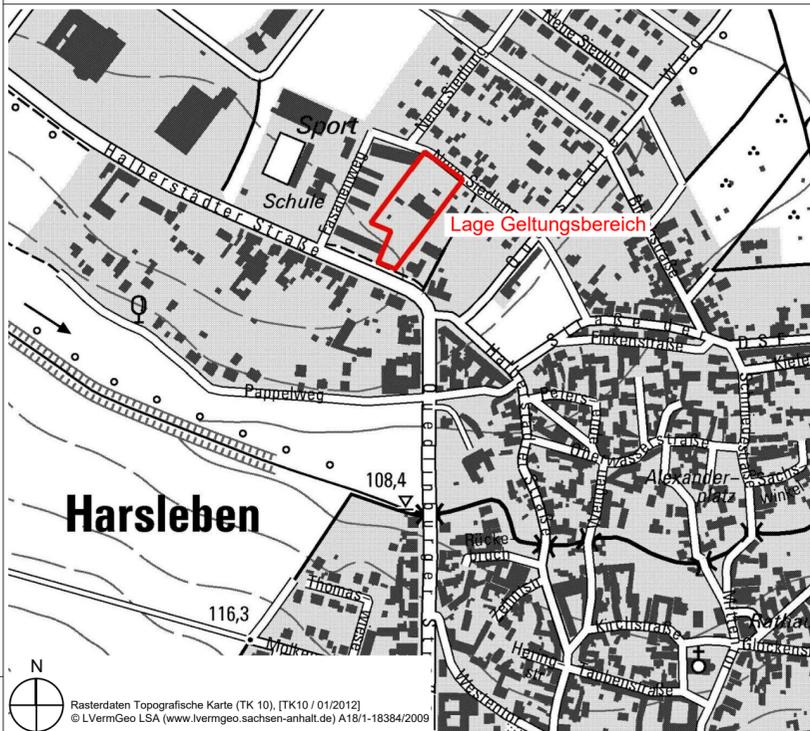
Im Plangebiet sind stark unterschiedliche Bodenverhältnisse vorhanden. Insbesondere die Versickerungsfähigkeiten des Bodens sind sehr verschieden.

Daher sind je Grundstück separate Untersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit durchzuführen. Ergebnisabhängig sind die notwendigen Versickerungsanlagen zu planen und umzusetzen.

Es sollte insbesondere überprüft werden, ob Notüberläufe zum Niederschlagswasserkanal in den angrenzenden öffentlichen Straßen angelegt werden können. Sofern diese Möglichkeit besteht, sollte sie umgesetzt werden.



Bebauungsplan, 4. überarbeitete Entwurf "Eigenheimbaugebiet Halberstädter Straße / Neue Siedlung" Gemeinde Harsleben



Planverfasser

AG gebautes Erbe

Dipl. Ing. Elmar Arnold / Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4 Teichstraße 1
38106 Braunschweig 38835 Hessen

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de

Gezeichnet:

Zi

Datum:

20.06.2019

Geprüft:

Wd

Rev.-Nr.: 14