

## SATZUNG

über den Bebauungsplan  
Wohngebiet "Neue Reihe / Neuer Hof"  
der Gemeinde Am Großen Bruch / OT Wulferstedt

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom ..... gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "Neue Reihe / Neuer Hof", 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

Am Großen Bruch, 30.06.2020

gez. K. Graßhoff (L.S.)  
.....  
Bürgermeister

## 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Beschlüsse

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am **02.10.2019** von dem Gemeinderat beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am **03.10.2019** bekannt gemacht.

#### 2. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am **13.11.2019** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

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

#### 3. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am **24.06.2020** 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.

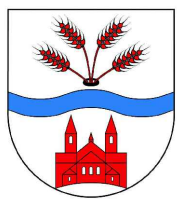
#### 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am **24.06.2020** den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Am Großen Bruch, 14.07.2020

gez. K. Graßhoff (L.S.)  
.....  
Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN

## Wohngebiet "Neue Reihe / Neuer Hof"

### der Gemeinde Am Großen Bruch / OT Wulferstedt

## PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



## 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 Geschoßflächenzahl (GFZ)  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse  
FH 10m Firsthöhe  
Erläuterung der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschoßflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse    | Bauweise           |
| Firsthöhe                 |                    |

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

**Baugrenze**  
o offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser

### 4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserableitungen (§9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

Hinweis: Die Leitungen sind aus den analogen Plänen von Avacon Netz GmbH und TAV Börde übertragen worden.

**MSL** Mittelspannungsleitung  
**NSL** Niederspannungsleitung  
**TWL** Trinkwasserleitung  
**SWK** Schmutzwasserkanal

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

**öffentliche Verkehrsfläche**

### 6. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

**Private Grünfläche**

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)**

### 8. Sonstige Planzeichen

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

### 9. Informeller Charakter

**vorhandene Bebauung**

**Flurstücksgrenzen**

**Flurgrenze**

**von der Planung betroffene Flurstücke**

**Bemaßung**

**Abriß geplant**

### Hinweise zum Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere archäologische Denkmale. Gemäß § 14 Abs. 2 DenkSchG LSA bedarf es bei Erdarbeiten auf archäologischen Denkmalen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### Kartengrundlage:

Auszug aus Liegenschaftskarte  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
(NAS-Daten aus dem ALKIS vom 30.08.2019, BZ2-6019513-19)

Stand der Unterlagen: Juni 2019  
Gemeinde: Am Großen Bruch  
Gemarkung: OT Wulferstedt  
Maßstab: 1:1000  
Flurstück: 34/3; 32/11; 32/12; 32/13

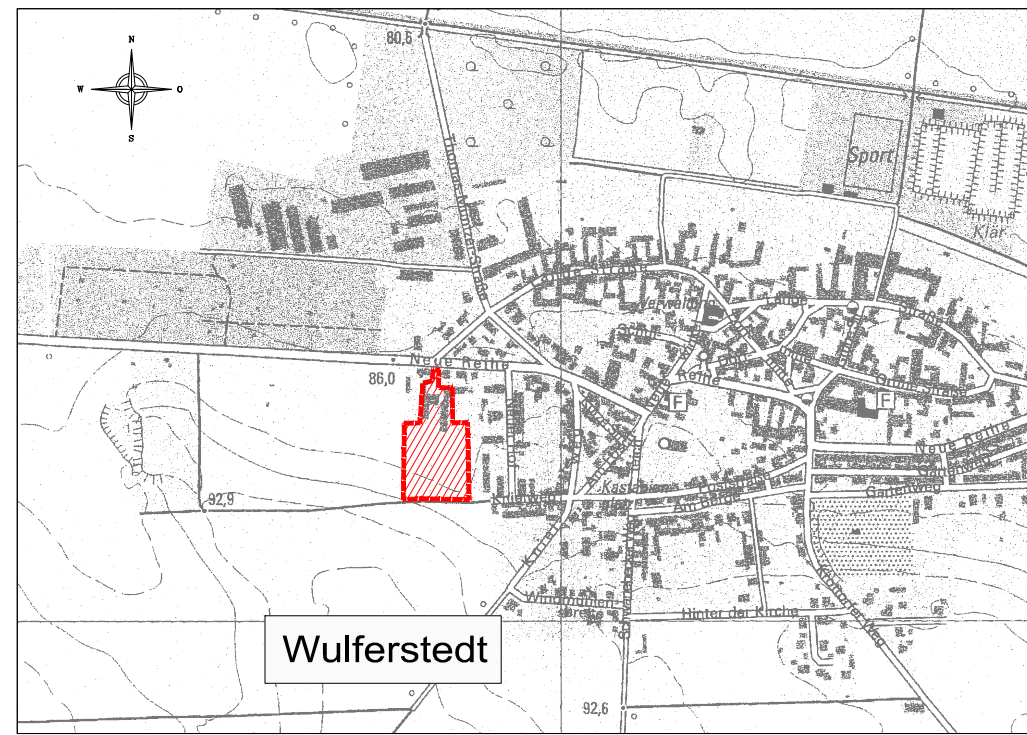
Herausgeber:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber

Genehmigungsnummer:  
Aktenzeichen: A18/1-6020358/2012

## Auszug Top. Karte - Übersichtsplan

M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000

Genehmigungsnummer:  
[TK10/2019] @ LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6020358/2012

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

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

- 1.1. Die in einem 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 Straße "Neue Reihe" festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

### 2. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden – §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Je Einzel- oder Doppelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### 3. Verkehrsflächen – §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

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

### 4. Grünordnung

#### 4.1. Private Grundstücksflächen

##### 4.1.1. Bepflanzung – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich B-Plan ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

##### 4.1.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche ist in einer Gesamtbreite von 3,00m die Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen nachfolgender Pflanzqualität vorzunehmen. Vorhandene Gehölze werden integriert. Die Strauchhecke ist mit einem Reihenversatz von 0,5m auszuführen.

##### 4.2. Pflanzbestimmungen – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 4.1. 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:  
\* hochstämmige mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14–16cm Stammumfang  
\* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

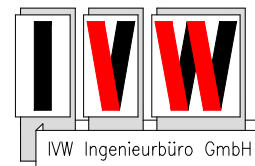
##### 4.3. Vorschlag Gehölzverwendungen

- |                               |                              |                         |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| a) einheimische Laubbaumarten | b) Obstbäume alte Obstsorten | * Birne                 |
| –Feldahorn                    | –Apfel                       | –Köstliche von Charneux |
| –Hainbuche                    | –Kaiser Wilhelm              | –Gellerts Butterbirne   |
| –Vogelkirsche                 | –Rote Sternrenette           | –Gute Graue             |
| –Eberesche                    | –Jacob Lebel                 | –Boskoop                |
| b) einheimische Straucharten  | –Haselnuss                   | –Hundsrose              |
| –Roter Hartriegel             | –Eingriffeliger Weißdorn     |                         |

##### 4.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- 4.4.1. Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzfällungen, Gebäudeabbrucharbeiten und die Baufeldfreimachung im Bereich der derzeitigen Landwirtschaftsflächen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 4.4.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Prüfung der betroffenen Ackerflächen auf ihre Hamsterbesiedlung durchzuführen.
- 4.4.3. Vor dem Abriß der Gebäude ist eine Untersuchung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse durchzuführen. Werden Fledermäuse gefunden, sind weitere Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

IW Ingenieurbüro für Verkehrs- und  
Wasserwirtschaftsplanung GmbH  
Calbische Straße 17  
39122 Magdeburg



Telefax 0391-4060400  
Telefon 0391-4060300  
eMail office@iw-gmbh.eu

|                                                                                     |                  |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Vorhaben                                                                            | gemessen         |            |
|                                                                                     | kartiert         |            |
| Darstellung                                                                         | gezeichnet       |            |
|                                                                                     | geprüft          |            |
| Satzung                                                                             | Reg.Nr.: 2219010 |            |
|                                                                                     | bearbeitet       | April 2020 |
|                                                                                     | gezeichnet       | April 2020 |
|                                                                                     | geprüft          | April 2020 |
| V:\2219010\B\LP_1_GL\CAD\DWG\HP\BP2219010Wulferstedt_NeueReiheNeuerHof_Satzung.dwg  | Moßstab          | 1:1000     |
|                                                                                     | Blatt Nr.        |            |
| V:\2219010\B\LP_1_GL\CAD\PLT\BP2219010Wulferstedt_NeueReiheNeuerHof_Satzung.plt/pdf |                  |            |