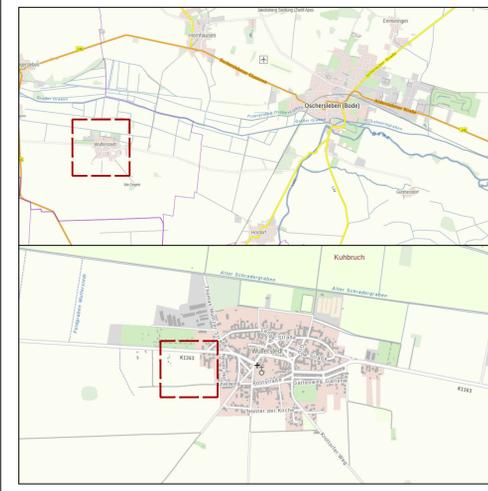


**Auf dem Bones**

**Gemarkung  
Wulferstedt  
Flur 7**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

- Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 8 BauNVO).  
Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet festgesetzte Baugebiet dient ausschließlich der Unterbringung des gemeindlichen Feuerwehrhauses. Darüber hinaus ist die ausnahmsweise Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Gemeindesaal zulässig.
- Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 18 BauNVO).  
Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Traufhöhe beträgt 85,74 m nach NHN 1992. Der Bezugspunkt ist der Höhenfestpunkt neben der Straße nordwestlich des Plangebiets.
- Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; § 23 BauNVO).  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.
- Textliche Festsetzung 4: Dachformen**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, )  
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 15° auszubilden.
- Textliche Festsetzung 5: Außenbauteile**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, )  
Die Außenwände des Gebäudes sind aus Kalksandstein mit einer Mindeststärke von 24 cm zu errichten und einem Wärmedämmverbundsystem mit einer Mindeststärke von 120 mm zu versehen. Für die Dachhaut sind Sandwich-Dachelemente mit einem Mineralwolle-Dämmstoffkern und einer Masse von mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> zu verwenden. Die Decke wird mit einer 12,5 mm starken Gipskartonplatte ausgebildet, die mit einer Mineralwolle-Dämmschicht in einer Mindeststärke von 200 mm belegt wird. Für die Fenster der Ostfassade ist Dreifach-Isolierglas zu verwenden.
- Textliche Festsetzung 6: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
M 1 Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser  
Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen zu versickern.  
M 2 Altlasten  
Regelung zum Umgang mit Bodenverunreinigungen  
Werden bei Bau- und Abbruchmaßnahmen Verunreinigungen des Bodens und des Bauschutttes festgestellt, oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.



Übersichtskarte © dl-de/by-2-0, Bereinsteller: GeoBasis-DE / LGB 2021

**Einsichtnahemöglichkeit**

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften können eingesehen werden bei der Stadtverwaltung Gröningen, Bauverwaltung, Sachgebiet Bauleitplanung und Bauordnung,  
Marktsstraße 7 und Columbusstraße 26  
39397 Gröningen OT Hamersleben 39393 Am Großen Bruch,  
sowie im Internet unter  
[https://www.westlicheboerde.de/Bürger-Gemeinde/Verwaltung/Stadt-Gröningen/Bauen-Kaufen/ Öffentlichkeitsbeteiligung](https://www.westlicheboerde.de/Bürger-Gemeinde/Verwaltung/Stadt-Gröningen/Bauen-Kaufen/Öffentlichkeitsbeteiligung)

**Rechtsgrundlagen**

- Grundlagen der Planaufstellung in der jeweils gültigen Fassung sind:
1. Baugesetzbuch (BauGB)
  2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
  3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)

**Kartengrundlage:**

Liegenschaftskate des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)  
Gemarkung : Wulferstedt  
Flur : 7  
Flurstück : 32/10 (teilweise)  
Gesamtfläche : ca. 0,35 ha  
Stand der Planunterlage: 09/2021  
Lizenz zur Darstellung, Verbreitung, Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / Abgabe: 2021 / Az.: 882-6918085-21 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

**AUFTRAGGEBER**  
Gemeinde Am Großen Bruch  
in der Verbandsgemeinde Westliche Börde  
Marktsstraße 7  
39397 Gröningen

**PROJEKT**  
Bebauungsplan  
„Feuerwehrhaus mit Gemeindesaal“  
der Gemeinde Am Großen Bruch im OT Wulferstedt

**PLANINHALT**  
Planzeichnung  
nach § 2 BauGB

**Stand**  
Vorentwurf

**Zeichenerklärung  
nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV**

<p><b>GE</b></p> <p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>Gewerbegebiete, § 8 BauNVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>z.B. 0,8</p> <p>z.B. 5,00 m</p> <p>z.B. 1</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ), § 16 und § 19 BauNVO</p> <p>Höhe der baulichen Anlagen – Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Oberkante der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Vorhaben § 16 BauNVO)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p>Grünflächen § 9 Abs. 1</p> <p>private Grünfläche Nr. 15 BauGB</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 25a</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Maßzahlen in Meter</p> <p>hier: Baufenster</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p> <p>hier: Stellplätze <b>St</b></p> <p>Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Flurstücksgrenze</p>	<p>Nutzungsschablone</p> <table border="1"> <tr><td>1</td></tr> <tr><td>2</td></tr> <tr><td>3</td></tr> </table> <p>1. Geschosshöhe (Höchstmaß) 2. Grundflächenzahl 3. Höhe</p> <p>vorhandene bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches</p> <p>geplante Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches</p> <p>NHN – Höhe in DIN92</p>	1	2	3
1						
2						
3						

**PLOTTDATUM**  
09.12.2021

**MAßSTAB**  
Planzeichnung: 1:250

**IP - INGENIEURBÜRO  
INVEST-PROJEKT GmbH  
Westeregeln**

OT Westeregeln  
Am Spielplatz 1  
39448 Börde-Hakel

Tel.: +49 (0) 39268-98 33  
Fax: +49 (0) 39268-98 355  
E-Mail: info@ipgmbh.de

Geschäftsführer  
Frank Jeewe

Erneuerbare Energien • Bauleitplanung • Hoch- und Industriebau • Tiefbau