

Präambel
Satzung über den Bebauungsplan "Am Berg" der Stadt Genthin, OT Gladau
Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Genthin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Am Berg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Genthin, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke:
1. Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Berg"

Der Stadtrat der Stadt Genthin hat am den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Berg" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Genthin vom erfolgt.

Genthin, den (Siegel)
Der Bürgermeister

2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden

Der Stadtrat der Stadt Genthin hat in seiner Sitzung am dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Berg", der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Genthin, den (Siegel)
Der Bürgermeister

3. Öffentlichkeitsbeteiligung, frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung.
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Berg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom während der-Dienststunden in der Stadtverwaltung Genthin öffentlich ausgelegen.
Die betroffenen Behörden und sonstige TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die angedachte Planung informiert und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Genthin, den (Siegel)
Der Bürgermeister

4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Genthin hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Berg", der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am in Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Genthin öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf und die Begründung mit Umweltbericht haben vom bis öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis welcher Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom zu ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Genthin, den (Siegel)
Der Bürgermeister

5. Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen zum Entwurf

Der Stadtrat der Stadt Genthin hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am behandelt und entschieden.
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Genthin, den (Siegel)
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Genthin beschließt am den Bebauungsplan "Am Berg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
Die Begründung mit Umweltbericht wird mit Beschluss des Stadtrates gebilligt.

Genthin, den (Siegel)
Der Bürgermeister

7. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Am Berg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Genthin, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Bebauungsplan

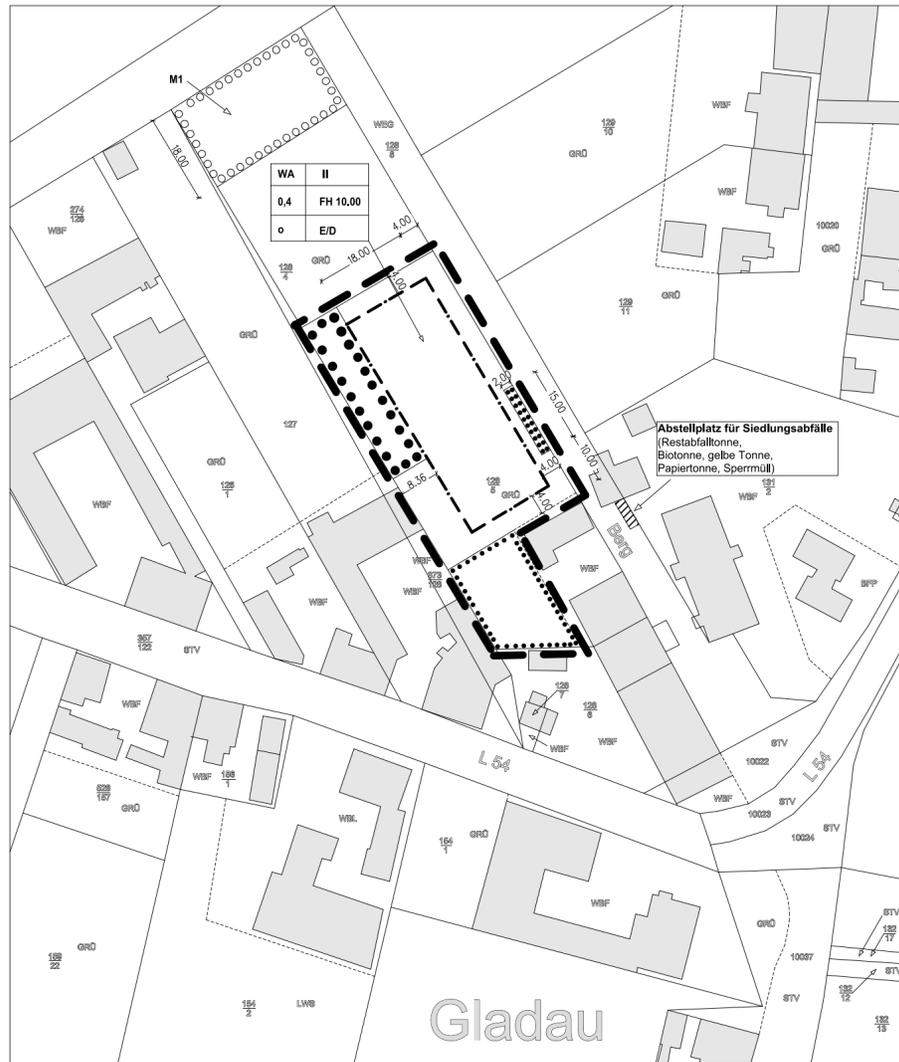
"Am Berg"

Stadt Genthin, OT Gladau

Gemarkung Gladau

Flur 4

Teil A



8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes "Am Berg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Genthin vom bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung gem. § 214 BauGB und die Frist für die Geltungsmachung der Verletzung von Vorschriften und deren Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am In Kraft getreten.

Genthin, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Am Berg" sind
- die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- die Verletzung von Vorschriften über den Bebauungsplan und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Genthin, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Bestätigung nach § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt.

Auf Grund von § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berg" der Stadt Genthin keine Mitglieder des Stadtrates beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen oder einer von ihnen vertretenden natürlichen oder juristischen Person unmittelbar Vorteil oder Nachteil verschafft.

Genthin, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenheitskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Sachsen - Anhalt (LvermGeo LSA) Gemarkung Gladau Flur 4
Stand der Planunterlagen: 2012
Geobasisdaten c GeoBasis-DE | LVerGeo LSA, 2011 | G01-5006400-2014

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

2. Landschaftsplanerische Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

2.1. Rodungs- und Erdarbeiten
Rodungs- und Erdarbeiten z.B. Baufeldfreimachung, sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit und Setzzeit) zu begrenzen, um den Schutz der wild lebenden Tiere und streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten zu gewährleisten.

2.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (M 1)
M 1 - Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches
Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

Für die Gehölze ist Baumschulmaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult zu verwenden. Bäume sind mit einem Stammumfang 12 cm und Sträucher mit einer Mindestgröße von 80/100 zu pflanzen.
Die gepflanzten Bäume sind in jeweils zwei Pfählen einzubinden.
Alle Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss- und Fegeschäden zu schützen.

Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1 m und zwischen den Bäumen mindestens 7 m. Für die Anpflanzung sind Sträucher der Arten Rote Heckenkirsch (Lonicera xylosteum), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus spec.), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundrose (Rosa canina) und Schlehe (Prunus spinosa) mit einer Pflanzhöhe von 80 -100 cm und Bäume der Arten Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre) und Baum-Hassel (Corylus avellana), mit einem Mindeststammumfang von 12 cm zu verwenden.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung, Aufbringen Mulchschicht etc.) von 5 Jahren wird festgesetzt.
Ausgehende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu ersetzen. Auch für die nachgepflanzten Gehölze gilt die 5 jährige Entwicklungspflege.

Die günstigste Pflanzzeit ist im Herbst gegeben.

2.3. Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Die im Plan festgesetzten Flächen beinhalten die Erhaltung des hier vorhandenen Bestandes.

2.4. Versiegelung
Im Rahmen der weiteren Bautätigkeit ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Neu anzulegende Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen, Parkplätze u.a.) sollen mit einem versickerungsfähigen/wasserdurchlässigen Material versehen werden.

3.0. Das Niederschlagswasser des Geltungsbereiches ist hier zu verbringen. Der Vorrang der Versickerung des Niederschlagswassers vor Ableitung muss eingehalten werden.
Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in Oberflächengewässer ist erlaubnisbedürftig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

NatSchG LSA Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 15. Januar 2014 (GVBl. LSA S. 211)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), [RdErl. des MLU vom 12.3.2009 -22.2-22302/2; MBI, LSA 2009, S. 250; Bezug: Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI, LSA S. 685); geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBI, LSA S. 743)],

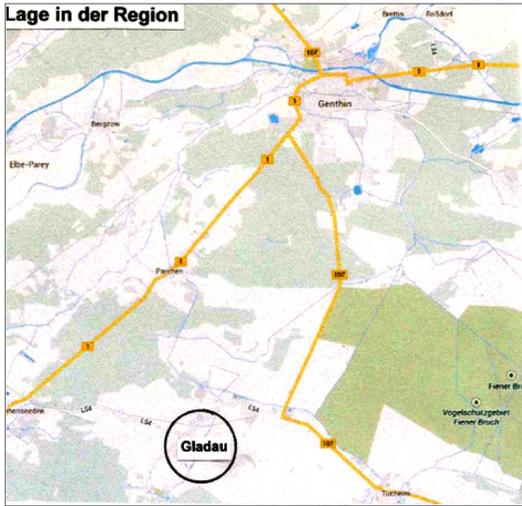
Hinweis des Immissionsschutzes

Im Abstand von ca. 1.000 m befindet sich eine Schweinemastanlage. Es ist davon auszugehen, dass kurzzeitige Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Geruchsbeeinträchtigungen nicht auszuschließen sind.

Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie

Das Grundstück befindet sich im Randbereich des archäologischen Flächendenkmals historischer Ortskern Gladau. In der Umgebung des Areals des BPL wurden bereits verschiedene archäologische Kulturdenkmale dokumentiert, so Relikte von Ansiedlungen und Urnenfriedhöfen. Es besteht die Möglichkeit, dass auch in dem Areal des BPL archäologische Kulturdenkmale gem. § 14 (2) DenkSchG LSA bekannt werden können.

Im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren sind somit die Bestimmungen des DenkSchG LSA sowie die weiteren Rechtsgrundlagen zur Anwendung des o.g. Paragraphen zu berücksichtigen



Planzeichen entsprechend PlanZVO

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

WA allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs.2 Nr.1 I.V.m.§ 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 I.V.m.§ 20 BauNVO)

FH 10,00 Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt: Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem Baukörper

E/D Einzelhäuser/Doppelhäuser zulässig

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch BauGB)

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

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a Baugesetzbuch BauGB)

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Umgebung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 Baugesetzbuch BauGB)

Abstellplatz für Siedlungsabfälle (Restabfalltonne, Biotonne, gelbe Tonne, Papiertonne, Sperrmüll)

Stadt Genthin
OT Gladau

Bebauungsplan

"Am Berg"

Entwurf
April 2015

Planverfasser:
Ingenieurbüro Randel
Magdeburger Straße 35
39288 Burg

