

Bebauungsplan

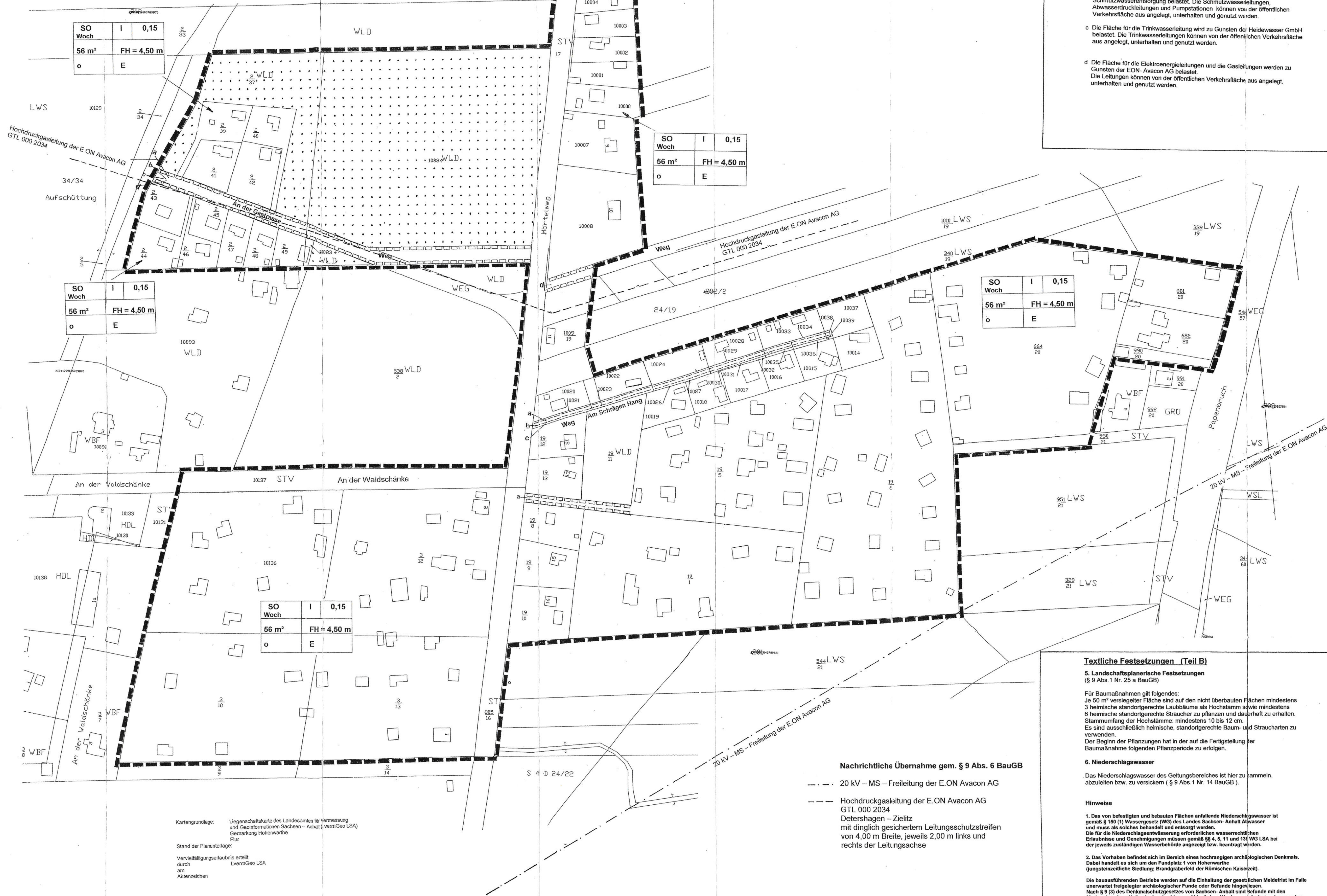
„Sondergebiet Wochenendhaus“

Gemarkung Hohenwarthe

Flur 1

Planzeichnung

Teil A



Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 Abs. 1, 2, 3 BauNVO

Zweckbestimmung: Wochenendhäuser

Art der Nutzung

- Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit einer im Punkt 2 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Grundfläche,
- Pro Wochenendhaus werden maximal je zwei Stellplätze Garagen oder Carports, festgelegt.

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

Für das Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet und der Art der Nutzung Wochenendhäuser wird für die Wochenendhäuser gem. § 10 Abs. 3 BauNVO eine Grundfläche von 56 m² festgesetzt. Die im Plan angegebene Obergrenze von 56 m² bezieht sich jeweils auf ein Wochenendhaus.

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überbauter Freisitz bis zu 10 m² unberücksichtigt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind grundsätzlich als Einzelhäuser mit seitlichem Gebäudebestand von mindestens 8 m und einem Grenzabstand von mindestens 3 m zu errichten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a Die Fläche zur Nutzung als Geh- und Fahrrecht wird für die Anlieger und die Allgemeinheit belastet.

Die Anlieger und die Allgemeinheit können von der öffentlichen Verkehrsfläche aus die Flächen begehen und befahren.

b Die Flächen für die Schmutzwasserleitungen und Abwasserdruckleitungen bzw. die Abwasserpumpstationen werden zu Gunsten der Gemeinde Hohenwarthe/Verwaltungsgemeinschaft Biederitz – Möser als Betreiber der Schmutzwasserentsorgung belastet. Die Schmutzwasserleitungen, Abwasserdruckleitungen und Pumpstationen können von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angelegt, unterhalten und genutzt werden.

c Die Fläche für die Trinkwasserleitung wird zu Gunsten der Heidewasser GmbH belastet. Die Trinkwasserleitungen können von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angelegt, unterhalten und genutzt werden.

d Die Fläche für die Elektroenergieleitungen und die Gasleitungen werden zu Gunsten der E.ON-Avacom AG belastet.

Die Leitungen können von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angelegt, unterhalten und genutzt werden.

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für Wald

Sonstige Planzeichen

- a. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zu Gunsten der Anlieger
- b. Gemeinde Hohenwarthe/Verwaltungsgemeinschaft Biederitz – Möser als Betreiber der Schmutzwasser-entsorgung
- c. Heidewasser GmbH als Betreiber der Wasserversorgung
- d. E.ON-Avacom AG als Betreiber der Energie- und Gasversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus“ der Gemeinde Hohenwarthe wird auf der Grundlage

des Baugesetzbuches Baugesetzbuch in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) bekannt gemacht am 1.10.2004 in der derzeitigen Fassung,

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

der Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,

des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 S. 1193 vom 03. April 2002)

des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41 S. 454 vom 29. Juli 2004), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des NatSchG LSA vom 14.01.2005 (GVBl. LSA Nr. 4 S. 14 vom 19.01.2005)

der Gemeindeordnung des Landes Sachsen – Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung, aufgestellt.

Gemeinde Hohenwarthe

Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus“

Planfassung

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

Für Baumaßnahmen gilt folgendes:

Je 50 m² versiegelte Fläche sind auf die nicht überbauten Flächen mindestens 3 heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm sowie mindestens 6 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stammumfang der Hochstämme mindestens 10 bis 12 cm.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Der Beginn der Pflanzungen hat in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Planperiode zu erfolgen.

6. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser des Geltungsbereiches ist hier zu sammeln, abzuleiten bzw. zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Hinweise

1. Das von befestigten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 10 (1) Wasserrecht (WG) des Landes Sachsen-Anhalt abzuweisen und muss als solches behandelt und entsorgt werden.

Die für die Niederschlagswasserentsorgung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen müssen gemäß §§ 4, 5, 11 und 13 WG LSA bei der jeweils zuständigen Wasserbehörde angezeigt bzw. beantragt werden.

2. Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines hochrangigen archaischen Denkmals. Dabei handelt es sich um das Fundament 1 von Hohenwarthe (jungsteinzeitliche Siedlung; Brandgräberfeld der Römischen Kaiserzeit).

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwarteter freigelegter archaischer Funde oder Befunde hingewiesen.

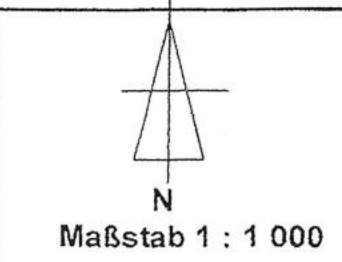
Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung ist durch das Fachamt des Landesamtes für Archäologie Sachsen-Anhalt zu ermöglichen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem LIA (LV) Halle sowie der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3. Das Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Wom-Kabel der WSV) ist durch die Maßnahme beeinträchtigt. Die Lage des Kabels ist als Anlage zur Begründung dargestellt. Die Verlegetiefe beträgt 0,8 m +/- 0,2 m. Das Kabel unterliegt dem Bestandschutz und darf nicht außer Betrieb gehen.

Die bauausführende Firma hat mindestens 14 Tage vor Beginn von Erdarbeiten in diesem Bereich Kontakt mit dem Bauhof Hohenwarthe des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg aufzunehmen.

Planverfasser:
Ib.k.
Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser



Satzung über den Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus“ der Gemeinde Hohenwarthe

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. 2004 Teil I Nr. 52), in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe vom 10.03.2009 folgendes Satzung über den Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A Planzeichnung

Teil B Text

Hohenwarthe, den 20.03.09

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat in seiner Sitzung am 16.10.07 beschlossen, den Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus“ aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Landkreises Jerichow-Land, 3. Jahrgang, Nr. vom 10.03.2009 erfolgt.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung über die vorläufige Aufstellung des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen im Verwaltungsamt der Verwaltungsgemeinschaft Biederitz – Möser vom 07.04.08 bis 16.04.08.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte an Hand des Vorentwurfs mit Schreiben vom 07.04.08 mit der Aufforderung, sich innerhalb einer Monatsfrist zur beabsichtigten Planung und dem vorgesehenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Beteiligung der Umweltverbände
Die von der Planung berührten anerkannten Umweltverbände sind auf der Grundlage des Vorentwurfs mit Schreiben vom 07.04.08 aufgefordert worden, sich zu der beabsichtigten Planung und dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf
Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Umweltverbände am 23.04.2008 behandelt.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Entwurf- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat am 23.09.2008 den Entwurf- und Auslegungsbeschluss gefasst und beschlossen, den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht öffentlich auslegen.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Durchführung der Öffentlichkeitsauslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 09.10.2008 bis 11.11.2008 während der Dienststunden im Verwaltungsamt der Verwaltungsgemeinschaft Biederitz – Möser gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist 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, bei Aufstellung eines Bebauungsplanes, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sowie mit ihm Einwendungen gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, bekannt gemacht werden können, im Amtsblatt des Landkreises Jerichow-Land, 2. Jahrgang, Nr. 22 vom 30.09.2008 bekannt gemacht worden.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Umweltverbände
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Umweltverbände sind an Hand des Entwurfs mit Schreiben vom 08.10.08 zur Abgabe einer Stellungnahme entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Abstimmung mit den Nachbargemeinden
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 08.10.08 mit der Bitte um Stellungnahme.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen zum Entwurf
Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Umweltverbände am 10.03.2009 behandelt und entschieden.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat beschließt am 10.03.2009 den Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

Die Begründung und der Umweltbericht werden mit Beschluss des Gemeinderates gebilligt.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wochenendhaus“, 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 öffentlich im Amtsblatt des Landkreises Jerichow-Land, 3. Jahrgang, Nr. 06 vom 31.03.2009 bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Beachtung der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung gem. § 214 BauGB und die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und deren Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 31.03.2009 in Kraft getreten.

Hohenwarthe, den 03.04.09

Verletzung von Vorschriften
Nach § 215 Abs. 1 BauGB sind Verletzungen der unter § 215 Abs. 1 – 3 BauGB benannten Vorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 4 BauGB in der derzeitigen Fassung wird hingewiesen.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Bestätigung nach § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt
Aufgrund von § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wochenendhaus“, der Gemeinde Hohenwarthe keine Mitglieder des Gemeinderates beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen gegenüber von ihnen vertretungsgewaltig oder juristischen Personen unmittelbar Voreil oder Nachteil bringt.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Bestätigung nach § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt
Aufgrund von § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wochenendhaus“, der Gemeinde Hohenwarthe keine Mitglieder des Gemeinderates beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen gegenüber von ihnen vertretungsgewaltig oder juristischen Personen unmittelbar Voreil oder Nachteil bringt.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Bestätigung nach § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt
Aufgrund von § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wochenendhaus“, der Gemeinde Hohenwarthe keine Mitglieder des Gemeinderates beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen gegenüber von ihnen vertretungsgewaltig oder juristischen Personen unmittelbar Voreil oder Nachteil bringt.

Hohenwarthe, den 20.03.09

Bestätigung nach § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt
Aufgrund von § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wochenendhaus“, der Gemeinde Hohenwarthe keine Mitglieder des Gemeinderates beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen gegenüber von ihnen vertretungsgewaltig oder juristischen Personen unmittelbar Voreil oder Nachteil bringt.