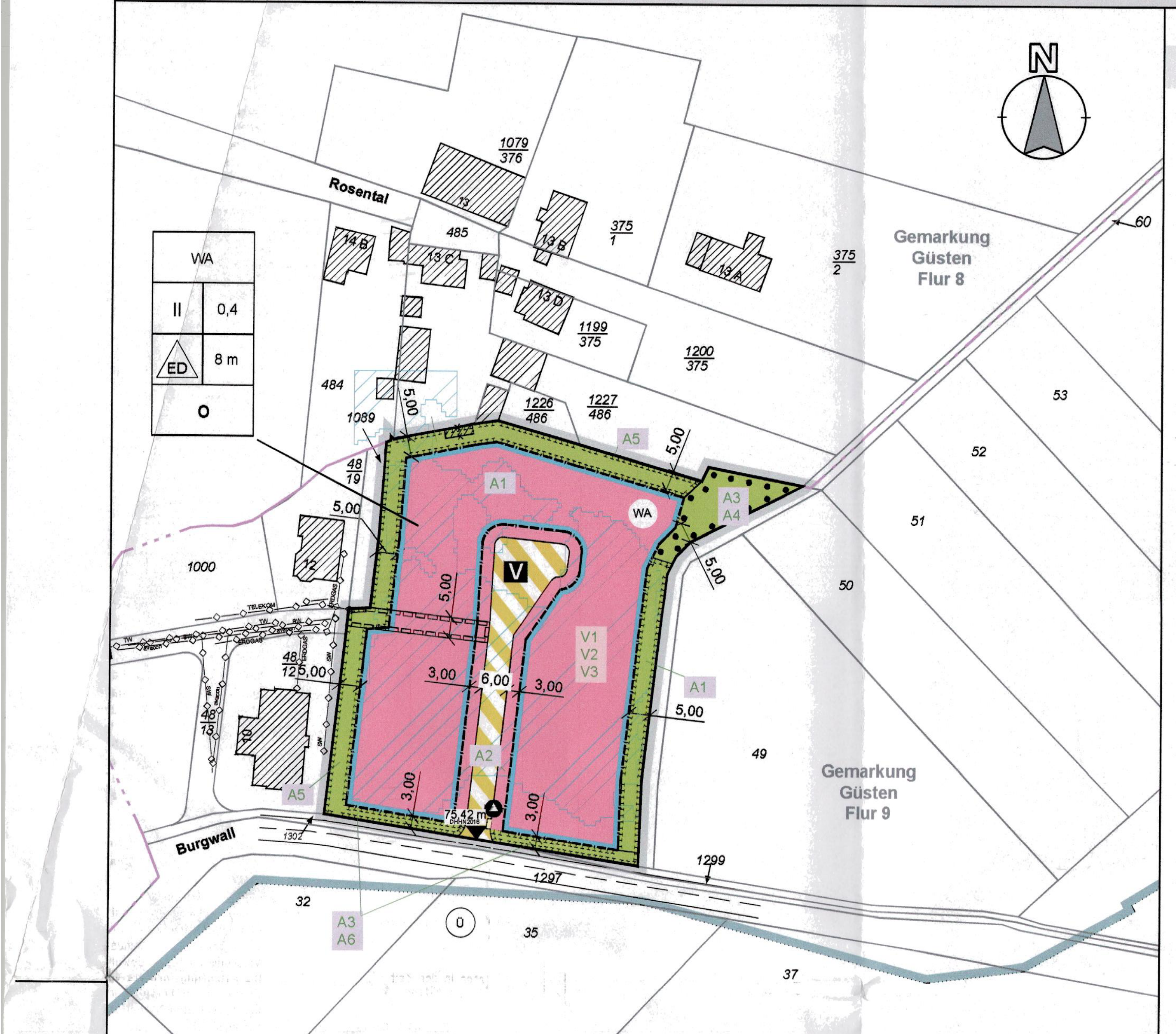
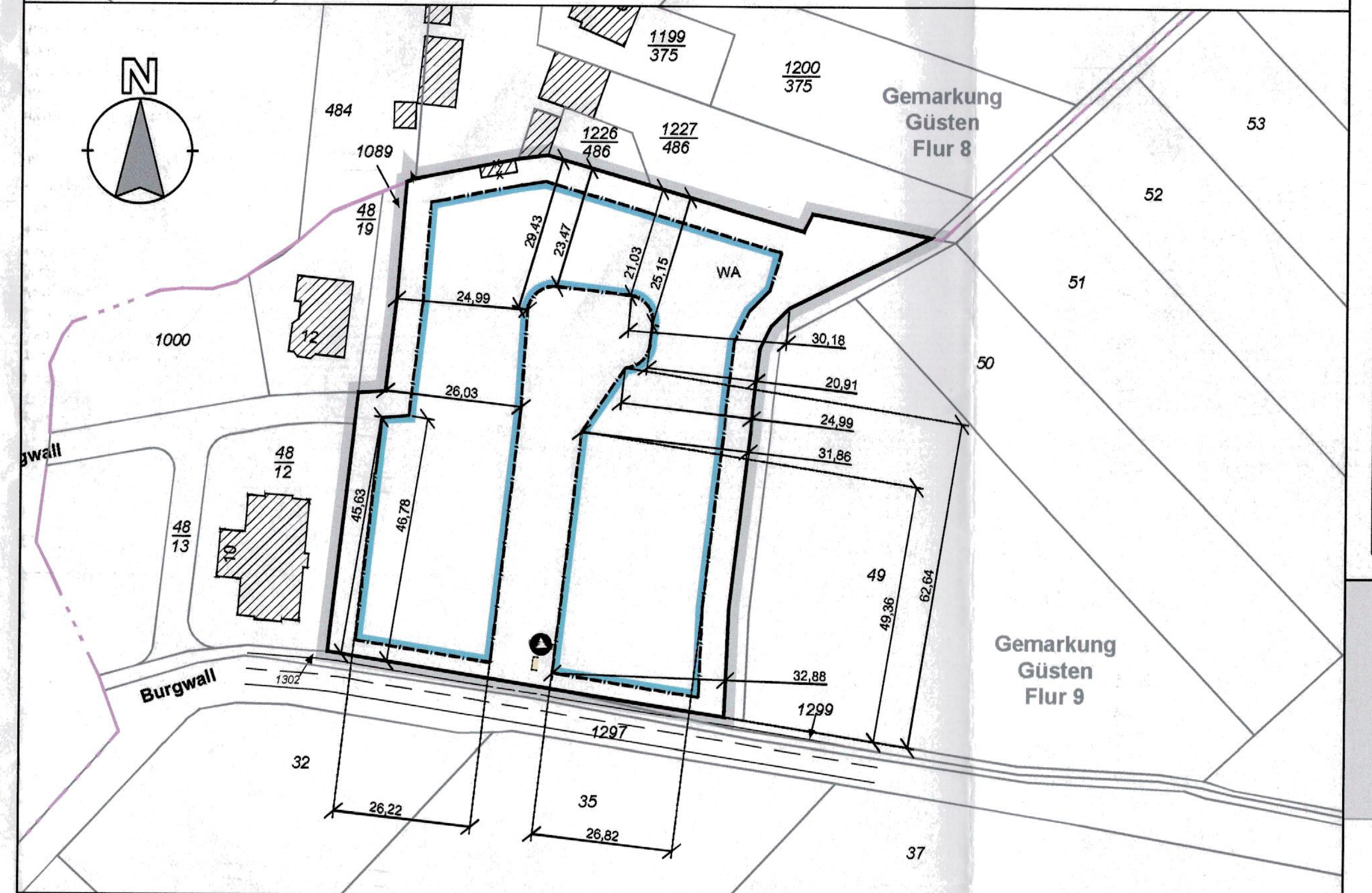
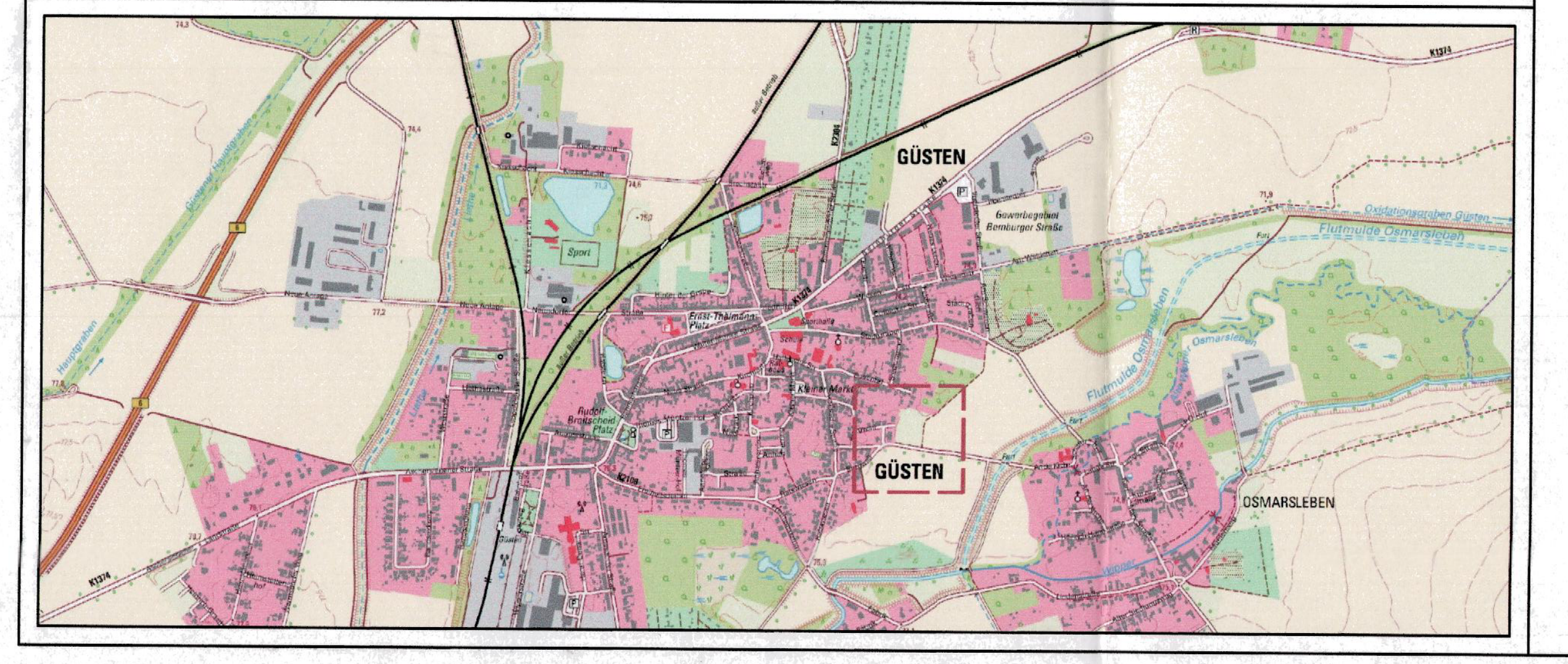
Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Am Burgwall" in Güsten

Teil I - Planzeichnung







Teil II - Textliche Festsetzungen

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

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Der nach § 18 Abs. 1 BauNVO festgelegte Bezugspunkt weist eine Höhe von 75,42 m DHHN2016 auf.

1.2 Bauweise und überbaubaren Grundstückfläche
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sowie benachbarte Grenzgaragen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen. Eine Antragstellung auf Befreiung wird ausgeschlossen.

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellflächen gemäß § 12 Abs.1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Eine Mindestanzahl von Stellplätzen pro Wohneinheit auf einem Baugrundstück wird auf 2 Stellplätze festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellflächen auf festgesetzte Grünflächen nicht zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der festgesetzten Baugrenze und der benachbarten Verkehrsfläche unzulässig.

1.3 Verkehrsflächen
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An den Außenstellen der Wendeanlage ist die Freihaltezone von 1,00 m für Fahrzeugüberstände von oberirdischer Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, ausgenommen sind genehmigte Zufahrts- und Zugangsbereiche.

Je parzelliertem Baugrundstück ist eine Grundstückzufahrt in einer Breite von max. 3,00 m und eine Zuwegung für Fußgänger von ca. 1,00 m zulässig.

1.4 Versorgungsleitungen
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

Die mit Leistungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 5,00 m. Auf der mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets zu Gunsten der zuständigen Versorgungs- und Entsorgungsträger rechtlich gesichert.

2. Grünordnerische Festsetzungen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

2.1 Nachstehende umweltschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt:

V1 Baufeldfreimachung / Bautätigkeit
Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.
Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.
Bauzeitliche Beschränkung ausschließlich auf Tageslichtphasen und damit außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden. Die nächtlichen Aktivitätsphasen sind von akustischen, stofflichen oder geruchlichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen zu verschonen.
Die Fällung von Gehölzen erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28.Februar und somit außerhalb der kritischen Phasen der Jungenaufzucht (Hauptbrutzeit der Vögel).

V2 Zeitliche Beschränkung des Baugeschehens
Zur Vermeidung erheblicher Störungen jagender Fledermäuse sollten Bauarbeiten in den Nacht- und Dämmerungsstunden vermieden werden.

V3 Ökologische Baubegleitung
Durch eine Begehung der Weidefläche durch Sachverständige im Vorfeld der Bautätigkeit sind Vorkommen von Zauneidechsen / Hamstern / Maulwürfen zu ermitteln. Bei einem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

A1 Alle nicht überbauten Flächen der neuen Wohngrundstücke sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Es sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind im Spätherbst des Jahres nach der Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

A2 Vorgärten sind, mit Ausnahme von genehmigten Zufahrten, Stellflächen, Garagen, Carports und Hauseingänge, gärtnerisch anzulegen, Stein- und Schottergärten sowie auch blickundurchlässige Einfriedung in den Vorgärten sind unzulässig. Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

A3 Auf den festgesetzten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen, wie z.B. Garagen, Carports, Terrassen oder ähnliche bauliche Anlagen errichtet werden.

A4 Erhaltungs- und Schutzgebot
Der bestehende Baum- und Gehölzbestand in der nordöstlich festgesetzten Grünfläche ist zu erhalten. Es besteht gemäß § 13 BNatSchG ein Erhaltungs- und Schutzgebot.

A5 Strauch-Baumhecke
An der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine 5 m breite Strauch-Baumhecke anzulegen. Die nordöstlich bestehende Gehölzpflanzung ist zu erweitern.
Es werden mindestens vier einheimische Baumarten und mindestens vier verschiedene Straucharten genutzt. Die Anpflanzung hat nach einem dreireihigen Pflanzschema zu erfolgen. Dabei wird ein Abstand zwischen den einzelnen Bäumen von etwa 6 m in Ansatz gebracht. Die Sträucher werden in Dreiergruppen gepflanzt und der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern der Gruppe beträgt mindestens 1 m. Je 30 m laufender Hecke werden vier Bäume und 25 Sträucher gepflanzt.
Die Pflanzung hat im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen werden im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März ausgeführt.
Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes; Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.
Die Standsicherheit der Bäume wird durch das Setzen eines Dreibocks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) gewährleistet. Bei Pflanzenausfall wird entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet.
Die neu angepflanzten Gehölze werden mit entsprechenden Vorrichtungen vor übermäßigem Wildverbiss geschützt. Alle Anpflanzungen werden durch Einzäunung vor Wildverbiss mindestens fünf Jahre geschützt.
Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen.
Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (gebietsheimischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials wird durch ein Zertifikat nachgewiesen. Für die Neuanpflanzung sind folgende Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes / der Pflanzqualität zu beachten:
Bäume der Qualität „3x verpflanzt" mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Pflanzliste:

Acer campestre	-	Feldahorn (bis 15 m Wuchshöhe)
Betula pendula	-	Hängebirke (8 bis 22 m)
Carpinus betulus	-	Hainbuche (5 bis 15 m)
Populus tremula	-	Zitterpappel (bis 15 m)
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (8 bis 10 m)

Die Pflanzung von Obstbäumen ist auf der als Strauch-Baumhecke festgesetzten Fläche zulässig.
Sträucher der Qualität „2x verpflanzt" mit einer Höhe von ca. 60 bis 100 cm:
Die erwartete Wuchshöhe der Sträucher beträgt 5 bis 7 m.

Pflanzliste:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Die Pflanzung wird als vorgezogene Maßnahme festgesetzt, d.h. die Pflanzung hat bereits zum Zeitpunkt der Erschließung des Wohngebiets zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahme ist bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

A6 Strauchhecke
An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine 3 m breite Strauchhecke anzulegen. Die Anlage und die Bewirtschaftung erfolgen analog der Festsetzungen A5. Als zulässige Straucharten ist die in der Maßnahme A5 angegebene Pflanzliste zu verwenden.
Die Pflanzung wird als vorgezogene Maßnahme festgesetzt, d.h. die Pflanzung hat bereits zum Zeitpunkt der Erschließung des Wohngebiets zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahme ist bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

2.2 Nachfolgende Kompensationsmaßnahmen (A7 und A8) ist außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen:

A7 Pflanzung von Bäumen
Auf einer Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Güsten, Flur 21, Flurstück 52 ist eine Pflanzung von Laubbäumen vorzunehmen. Die zu bepflanzende Fläche hat eine Größe von 5.472 m². Als zulässige Baumarten ist die in der Maßnahme A5 angegebene Pflanzliste zu verwenden. Zulässig ist auch die Pflanzung der Baumarten: Stieleiche und Winterlinde.
Die Maßnahme ist bis Herbst 2024 umzusetzen.

A8 Pflanzung von Bäumen
Auf einer Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Güsten, Flur 8, Flurstück 2595 ist eine Pflanzung von Laubbäumen vorzunehmen. Die zu bepflanzende Fläche hat eine Größe von 3.429 m². Als zulässige Baumarten ist die in der Maßnahme A5 angegebene Pflanzliste zu verwenden. Zulässig ist auch die Pflanzung der Baumarten: Stieleiche und Winterlinde.
Die Maßnahme ist bis Herbst 2024 umzusetzen

Kartengrundlage:	Liegenschaftskate des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)		
	Gemarkung	:	Güsten
	Flur	:	9
	Flurstück	:	1090 (teilweise)
	Gesamtfläche	:	ca. 0,73 ha

Stand der Planunterlage: 04/2021

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / Abgabe: 2021 / Az: B22-1000L34-21
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Rechtsgrundlagen 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)

NACHWEISLICH ÜBERNOMMENE HINWEISE:

Im Plangebiet ist ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt. Daher bedürfen Tiefbau- und Erdarbeiten ebendort gemäß §14 Abs. 2 DenkSchG einer Genehmigung durch die Unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises.
Das Plangebiet befindet sich laut Karte des Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) größtenteils in Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jähriges Ereignis).
Im Plangebiet ist, entsprechend der Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt, zeitweise mit oberflächennahen Grundwasserständen (<2 m unter Gelände) zu rechnen.
Zu Vorsorge und Gefahrenabwehr für das Risiko im Plangebiet werden folgende hochwasserangepasste Bauweise empfohlen:

- Bei Errichtung der Bebauung auf Bodenplatte muss die Oberfläche Bodenplatten bzw. der Fußboden EG mindestens 0,2 m oberhalb der Rückstauebene liegen.
- Auf die Errichtung von Kellerräumen ist vornehmlich zu verzichten, ansonsten ist die Ausbildung einer wasserundurchlässigen Wanne ist erforderlich.
- Errichtung von nicht wassergefährdenden Energie- und Heizungsanlagen.

Bei den Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist generell darauf aufmerksam zu machen, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ausgeschlossen werden kann. Daher sind bei Ausfinden von Kampfmittelfunden gemäß Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) die Bautätigkeiten zu stoppen und einzustellen. Es ist unverzüglich der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst des Salzlandkreises zu verständigen.

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 sowie des § 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat der Stadt Güsten diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II), als Satzung und die Begründung beschlossen.

Güsten, 27.09.2022 .... Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 19.08.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 02/2021 der Verbandsgemeinde "Saale-Wipper" am 04.02.2021 erfolgt.

Güsten, 27.09.2022 .... Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 30.04.2021 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dieortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 05/2021 der Verbandsgemeinde „Saale-Wipper" am 29.04.2021.

Güsten, 27.09.2022 .... Bürgermeister

3. Die Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) sowie der Begründung, erfolgte in der Zeit vom 30.04.2021 bis zum 31.05.2021 in Papierform.
Die Planunterlagen waren einzusehen in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in 39439 Güsten, Platz der Freundschaft 1 im Sitzungssaal

Montag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr

und im Bürgerbüro Alsleben (Saale), Fachbereich Bau in 06425 Alsleben (Saale), Markt 1

Dienstag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr,

sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saale-Wipper unter https://www.saale-wipper.de/bekanntmachungen/index.php .

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und per Mail abgegeben werden können und am 29.04.2021 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde "Saale-Wipper" bekannt gemacht worden.

Güsten, 27.09.2022 .... Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Güsten hat die zum Vorentwurf, im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, abgegebenen Stellungnahmen am 21.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güsten, 27.09.2022 .... Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Güsten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II), mit seiner Begründung und Umweltbericht gebilligt und seine erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Güsten, 27.09.2022 .... Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II), der Begründung und den umweltrelevanten Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 18.10.2021 bis am 22.11.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Planunterlagen waren einzusehen in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in 39439 Güsten, Platz der Freundschaft 1 im Sitzungssaal

Montag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr

und im Bürgerbüro Alsleben (Saale), Fachbereich Bau in 06425 Alsleben (Saale), Markt 1

Dienstag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr,

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen, sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saale-Wipper unter https://www.saale-wipper.de/bekanntmachungen/index.php .
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und per E-Mail abgegeben werden können, am 30.09.2021 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde "Saale-Wipper" bekannt gemacht worden.

Güsten, 27.09.2022 .... Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 18.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Güsten, 27.09.2022 .... Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Güsten hat die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen am 21.03.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güsten, 27.09.2022 .... Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II), wurde am 21.03.2022 vom Stadtrat der Stadt Güsten als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss gebilligt.

Güsten, 27.09.2022 .... Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II), wird hiermit ausgefertigt.

Güsten, 27.09.2022 .... Bürgermeister

11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30.03.2023 in Kraft getreten.

Güsten, 04.04.2023 .... Bürgermeister

12. Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, § 214 Abs. 2 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend / geltend gemacht worden.

Güsten, ... Bürgermeister

Planzeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV nach § 2 Abs. 4 und 5.2 Halbsatz

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohnungsgebiet, § 4 BauNVO

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

z.B.	0,4	Grundflächenzahl (GRZ), § 16 und § 19 BauNVO
z.B.	8 m	Höhe der baulichen Anlagen - Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Oberkante der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Vorhaben), § 16 BauNVO
z.B.	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

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

▬ ▬	Baugrenze
o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	hier:Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, § 5 Abs. 2 Nr. 2 b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

▲	hier: Abfall

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung, § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4

—◇—◇—	unterirdisch hier: Trinkwasser, Schmutzwasser, Datenkabel, Strom, Gas

7. Grünflächen, § 9 Abs. 1

🟩	private Grünfläche Nr. 15

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25a

⁘	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
⁘	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

9. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Ü	Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet entnommen aus Karte Überschwemmungsgebiete in Sachsen-Anhalt https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html
▨	Hochwasser < 0,5 m entnommen aus Karte aus Hochwassergefahrenkarte HQ 200 (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft)

10. Sonstige Planzeichen

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB
5,00	Maßzahlen in Meter
⁘	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

11. Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

1/68	Flurstücksnummer
—|—	Flurstücksgrenze
- - · · - -	Flurgrenze
▨	vorhandene Gebäude
☒	zu beseitigende bauliche Anlagen

Bezeichnung Maßnahmen nach grünordnerischer Festsetzung:

z.B. A1	Ausgleichsmaßnahmen
z.B. V1	Vermeidungsmaßnahme
▼ 75,42 m DHHN2016	Höhenbezugspunkt

AUFTRAGGEBER

Stadt Güsten
Platz der Freundschaft 1
36439 Güsten

PROJEKT

Bebauungsplan Nr. 11
„Wohngebiet Am Burgwall"
in Güsten

PLANINHALT

Planzeichnung
nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB

Stand

Satzung

IIP - 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@iipgmbh.de

Geschäftsführer
Frank Jeewe

Erneuerbare Energien · Bauleitplanung · Hoch- und Industriebau · Tiefbau

PLOTTDATUM
21.02.2022

MAßSTAB
Planzeichnung: 1:1000

Pfad
d:\beste iip-ordner\20_39\cad\bebauungsplan 07022022 satzung.dwg