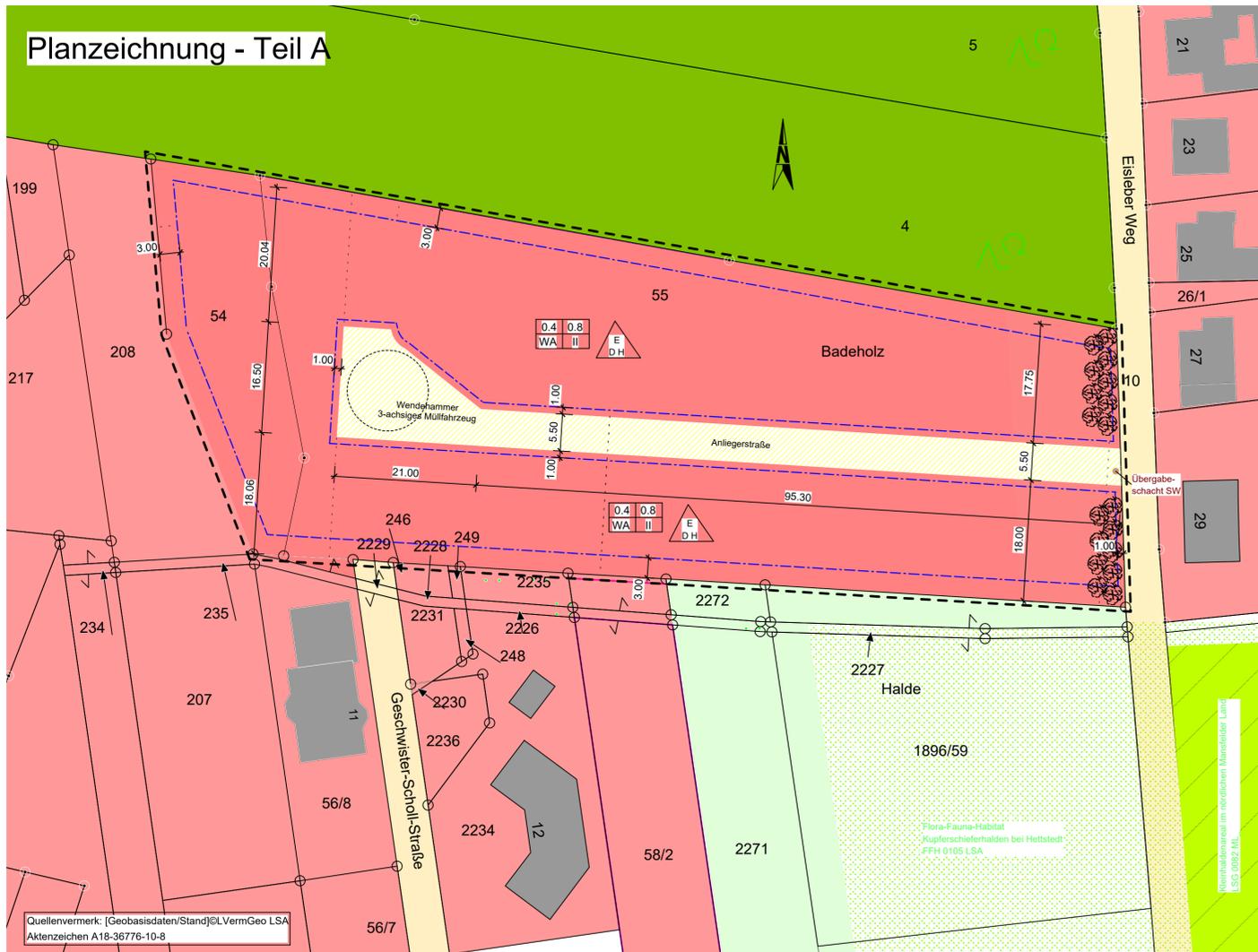


# Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Hettstedt "Wohngebiet Waldviertel"



## Textliche Festsetzungen - Teil B

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 (nach § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO)  
maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 (nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BauNVO)  
maximale Zahl der Vollgeschosse = II (nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind zulässig.  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet.

- Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)**  
Die nicht überbaute Grundstücksfläche der Wohnbaufläche werden durch das Anpflanzen heimischer Bäume, Sträucher oder Strauchhecken grünordnerisch gestaltet.  
Eine Zusammenstellung heimischer Bäume oder Sträucher kann dem Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt entnommen werden. Als gebietseigene Gehölze sind zum Beispiel folgende Bäume und Sträucher anzusehen:

<b>Heimische Bäume:</b>	<b>Heimische Sträucher:</b>
Ahorngewächse (Aceraceae)	Kreuzdorngewächse (Rhamnaceae)
Feld-Ahorn Acer campestre	Purgier-Kreuzdorn Rhamnus cathartica
Birkengewächse (Betulaceae)	Moschuskrautgewächse (Adoxaceae)
Hänge-Birke Betula pendula	Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus
Buchengewächse (Fagaceae)	Spindelbaumgewächse (Celastraceae)
Hain-Buche Carpinus betulus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Rot-Buche Fagus sylvatica	Hartriegelgewächse (Cornaceae)
Lindengewächse (Tiliaceae)	Kornelkirsche Cornus mas
Winterlinde Tilia cordata	Seidelbastgewächse (Thymelaeaceae)
Rosengewächse (Rosaceae)	Gewöhnlicher Seidelbast Daphne mezereum
Wild-Äpfel Malus sylvestris	Rosengewächse (Rosaceae)
Vogel-Kirsche Prunus avium	Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Wild-Birne Pyrus pyraster	Brombeere Rubus fruticosus
Trauben-Kirsche Prunus padus	Himbeere Rubus idaeus
	Hundsrose Rosa canina

Es wird festgelegt, dass je 200 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum (Stammumfang 12/14 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 10/12 cm) und 3 freiwachsende Sträucher auf den nicht überbauten Flächen gepflanzt werden, die laut o.g. Runderlass als gebietseigene betrachtet werden.  
Die Pflanzung der Gehölze ist in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durch den Vorhabenträger auszuführen.  
Der auf dem Flurstück vorhandene Gehölzbestand darf entsprechend § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Vor Ausführung der Rodungsarbeiten wird ein Artenschutzgutachten erstellt.

- Allgemeine Erläuterungen**  
Anlass und Ziel der Planung ist gemäß § 13a BauGB die Innenentwicklung der Grundstücke der Gemarkung Hettstedt Flur 31 Flurstück 54 und 55.  
Das Gebiet umfasst unbebaute Flächen zwischen Eisleber Weg und Birkenholz mit einer Grundstücksfläche von 6.870 qm, welche im Flächennutzungsplan der Stadt Hettstedt als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet sind.

## Rechtsgrundlage der Bebauungsplanung

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte Änderung 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2025 (GVBl. LSA S. 410)

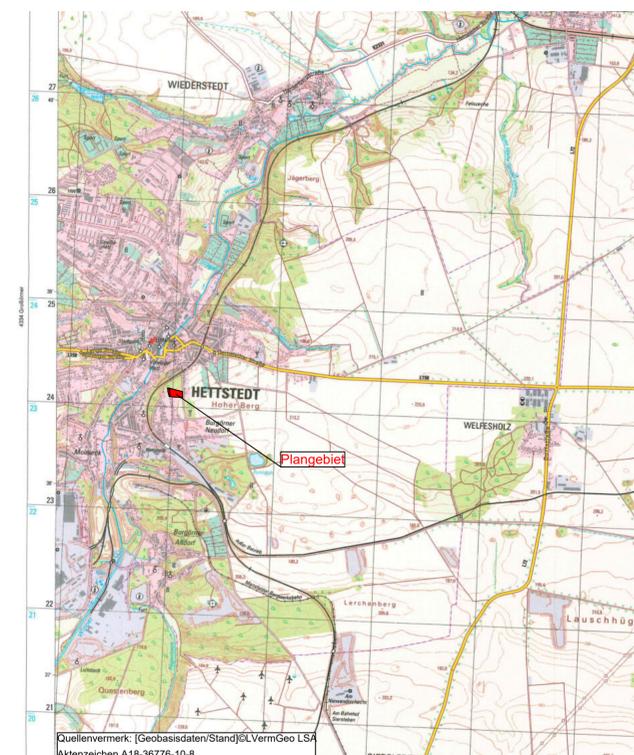
## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 8, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), hat der Stadtrat der Stadt Hettstedt folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Teil A und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen Teil B als Satzung beschlossen.

Teil A Planzeichnung  
Teil B Textliche Festsetzungen

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Der Stadtrat der Stadt Hettstedt hat auf seiner Sitzung am 17.12.2024 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten. Der Beschluss wird am 05.03.2025 in den "Hettstedter Nachrichten" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt gemacht.	
Hettstedt, den	Fuhlert Bürgermeister
2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
Hettstedt, den	Fuhlert Bürgermeister
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Der Stadtrat der Stadt Hettstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Begründung zugestimmt und beschlossen, dass die Planungsunterlagen für die Dauer eines Monats zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich ausgelegt werden sollen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am in den "Hettstedter Nachrichten" öffentlich bekannt gemacht.	
Hettstedt, den	Fuhlert Bürgermeister
4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und die Begründung mit den dazugehörigen Anlagen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich ausgelegt.	
Hettstedt, den	Fuhlert Bürgermeister
5. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) Den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und die Begründung zur Stellungnahme übergeben.	
Hettstedt, den	Fuhlert Bürgermeister
6. Prüfung der Anregungen (§ 3 (2) BauGB) Der Stadtrat der Stadt Hettstedt hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Hettstedt, den	Fuhlert Bürgermeister
7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... vom Stadtrat der Stadt Hettstedt als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Hettstedt vom ... gebilligt.	
Hettstedt, den	Fuhlert Bürgermeister
8. Ausfertigung Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit genehmigt.	
Hettstedt, den	Fuhlert Bürgermeister
9. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind in den "Hettstedter Nachrichten" am ... ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung sind auch auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiteren Ansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am ... in Kraft getreten.	
Hettstedt, den	Fuhlert Bürgermeister



## Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 = Geschossflächenzahl (GFZ)  
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl  
WA = Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baugrenze**  
Baugrenzen (nach § 23 Abs. 1 BauNVO)  
Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Verkehrsanlagen**  
Straßenverkehrsfläche öffentlich gewidmet  
Straßenverkehrsfläche, privat
- Versorgungsleitungen**  
Regenwasserkanal  
Schmutzwasserkanal  
Elektroenergie  
Wasser
- Sonstige Planzeichen**  
vorhandene bauliche Anlage  
Waldflächen  
Grünflächen  
Flurstücksnummern  
3.00 Maßangaben in m  
Flurstücksgrenzen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB) Baugrenzen (nach § 23 Abs. 1 BauNVO)

PLANVERFASSER HOCHBAU	INVESTOR Willi Horka Stockbachstraße 2 06343 Mansfeld OT Großörner	PROJ.-NR. 0622
BAUPLANUNGEN		PLANPHASE 703
EMILLER		DATUM 27.08.2025
FREIMARKT 38 06333 HETTSTEDT TEL. 03476-854202 FAX 03476-854203 ehret-mueller@online.de	Bebauungsplan Nr. 12 der Innenentwicklung nach § 13a BauGB "Wohngebiet Waldviertel" der Stadt Hettstedt	1.ÄNDERUNG
	Entwurfsplanung	2.ÄNDERUNG
	1 : 500	PLANNR. 1