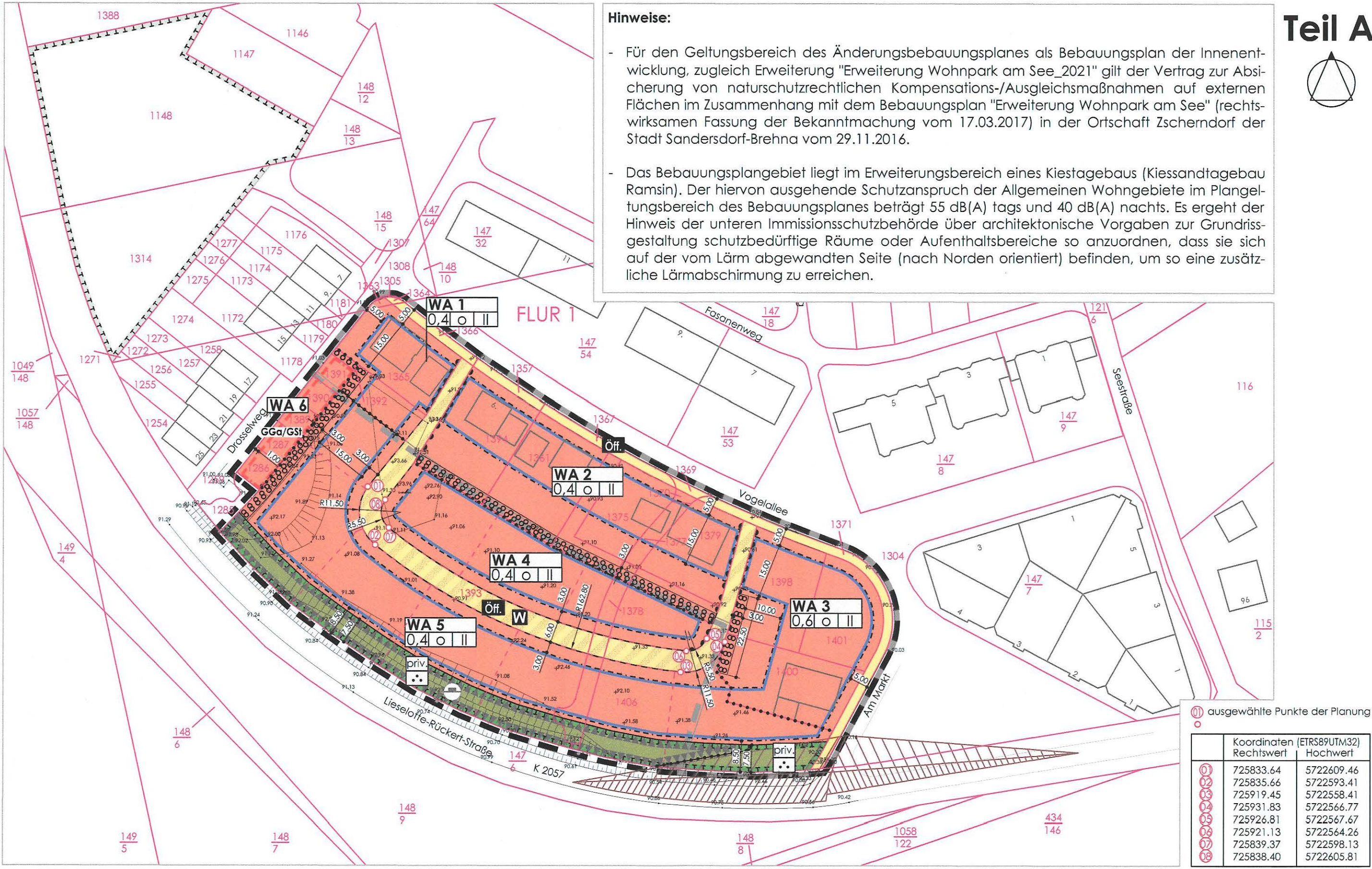




Teil B

Textliche Festsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Anlagen

- Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** - **WA 2** gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Die im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 4** und **WA 5** sind die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 4** und **WA 5** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO, welche mit untergeordneter Bedeutung i. S. d. Hauptgebäudebenutzung in Wohngebäuden gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind.
- In den Allgemeinen Wohngebiete **WA 1**, **WA 2**, **WA 4** und **WA 5** ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO i. V. m. § 19 (4) Satz 2, 1. HS BauNVO die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,5 zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 4** und **WA 5** ist im Bereich des 2. Geschosses 2/3 der Grundfläche des 1. Geschosses (oberhalb 1. Geschoss) überbaubar zulässig.

Bauweise, Baugrenzen

- Im Rahmen der offenen Bauweise sind abweichend von § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA**, zugewandt zu der als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche, nur Gebäudelängen von Hauptgebäuden bis zu 17,00 m zulässig.
- Die Baugrenzen dürfen im Bereich von Treppenhäuservorbauten, Hauszugangsvordächern, Außentreppen, Erkern, Loggien, Balkonen sowie Terrassen gem. § 23 (3) BauNVO um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebungsbereich pro Wohneinheit zwei erforderliche Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen sind.
- Gemäß § 23 (5) BauNVO sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO im gesamten Plangebungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, im Bereich zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke zugeordneten Verkehrsfläche bzw. Begrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist je Baugrundstück die Anlage von bis zu 2 Stellplätzen sowie die Einordnung eines Stellplatzes für Hausmüll- und Wertstoffbehälter als Nebenanlage zulässig.
- Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche zulässig.
- Die Herstellung von PKW-Stellplätzen/Garagen als Hauptzweck der Grundstücksnutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet **WA 6** innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftstellplätzen der Wohnbebauung Drosselweg 7-25 zugeordnet zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebiete **WA**, innerhalb des Bereiches zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke zugeordneten Verkehrsfläche bzw. Begrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht zulässig. Die textliche Festsetzung Ziff. 10., Satz 2 bleibt unberührt.

Hinweise:

- Für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung, zugleich Erweiterung "Erweiterung Wohnpark am See, 2021" gilt der Vertrag zur Absicherung von naturschutzrechtlichen Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Erweiterung Wohnpark am See" (rechts-wirksamen Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.2017) in der Ortschaft Zscherndorf der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 29.11.2016.
- Das Bebauungsplangebiet liegt im Erweiterungsbereich eines Kiestagebaus (Kiestandlagebau Ramsin). Der hiervon ausgehende Schutzanspruch der Allgemeinen Wohngebiete im Plangebungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Es ergeht der Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde über architektonische Vorgaben zur Grundrissgestaltung schutzbedürftige Räume oder Aufenthaltsbereiche so anzuordnen, dass sie sich auf der vom Lärm abgewandten Seite (nach Norden orientiert) befinden, um so eine zusätzliche Lärmabschirmung zu erreichen.

Teil A

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete, mit laufender Nummer; siehe textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl; siehe textl. Festsetzungen

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

D offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Öffl Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Öffl Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

W befahrbarer Wohnweg

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grün Grünflächen, privat

Grünz Grünzug

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen; hier: Sichtschutzwall, siehe textliche Festsetzung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); siehe textliche Festsetzung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

22. Die zu pflanzenden Gehölze sind in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gem. Artenlisten zu ersetzen.

Externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf der externen Fläche (Flurstücke 1148 und tlw. 1314 der Flur 1 in der Gemarkung Zscherndorf) ist die vorhandene Vegetation durch Offenhalten (Mahd alle 2 Jahre) und Neuanpflanzungen heimischer Gehölze als Umgrenzung wie folgt aufzuwerten sowie langfristig von aufkommendem Gehölzaufwuchs freizuhalten:

Auf einer Fläche von insgesamt 850 m² ist eine Strauch-Hecke anzulegen und zu erhalten. Die Anpflanzung hat in einem Pflanzverband von 2 m x 2 m zu erfolgen. Dabei sind standortgerechte, heimische Gehölze entsprechend der Gehölz- und Pflanzliste anzupflanzen.

Auf einer Fläche von 600 m² ist im westlichen Anschluss zur Wohnbebauung am Drosselweg eine mindestens 3-zellige Strauch-Hecke anzulegen und zu erhalten. Die Anpflanzung soll im versetzten Stand mit Abständen von 0,75 m bis 1,5 m erfolgen.

Die Hecken sind als orientierend abgrenzende Randmarkierung der zu mähenden Fläche (Offenlandfläche) anzulegen.

Die Krautschicht und der verbleibende Freiraum (2.492 m²) sind durch Extensiv-Mahd (alle 2 Jahre) dauerhaft offen zu halten.

Die Ruderalflur/blütenreiche Extensiv-Wiese darf max. 5 - 8 Einzelgebüsche/pro 1.000 m² enthalten. Darüber hinaus aufkommende Gehölze sind im 2-jährigen Mahd-Intervall mit Wurzelstock zu roden.

Die Mahd ist vor dem 24.04. und nach dem 01.08. eines jeden Jahres durchzuführen, dabei darf die Schnitthöhe nicht tiefer als 8 cm sein.

Die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist gem. Kapitel 6.6.2 der Bebauungsplanbegründung in lagekonkreter Zuordnung durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern.

Artenliste

Einzelbäume, Baumreihen

Acer campestre
Quercus robur fastigata
Quercus robur pur
Tilia cordata

Feldahorn
Säuleneiche
Stieleiche
Winterlinde

Hecken, Gehölzgruppen, Sträucher

Acer campestre
Amelanchier ovalis
Carpinus betulus
Cornus mas

Feldahorn
Felsenbirne
Hainbuche
Kornelkirsche
Blutroter Hartriegel

Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Loniceria xylosteum

Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa
Quercus robur
Rosa canina
Viburnum opulus

Schlehe / Schwarzdorn
Stieleiche
Hundsrose
Gemeiner Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Es sind verpflanzte Heister von 125 - 150 cm und verpflanzte Sträucher mit mindestens 5 Trieben ab 60 cm Höhe zu verwenden. Baumpflanzungen sind mit 3x verpflanzten Hochstämmen ab StU 14 - 16 cm durchzuführen. Für Baumreihen und Straßenbäume sind Qualitäten ab StU 16 - 18 cm oder größer zu verwenden.

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); hier:

GGA/CSI Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftstellplätze

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

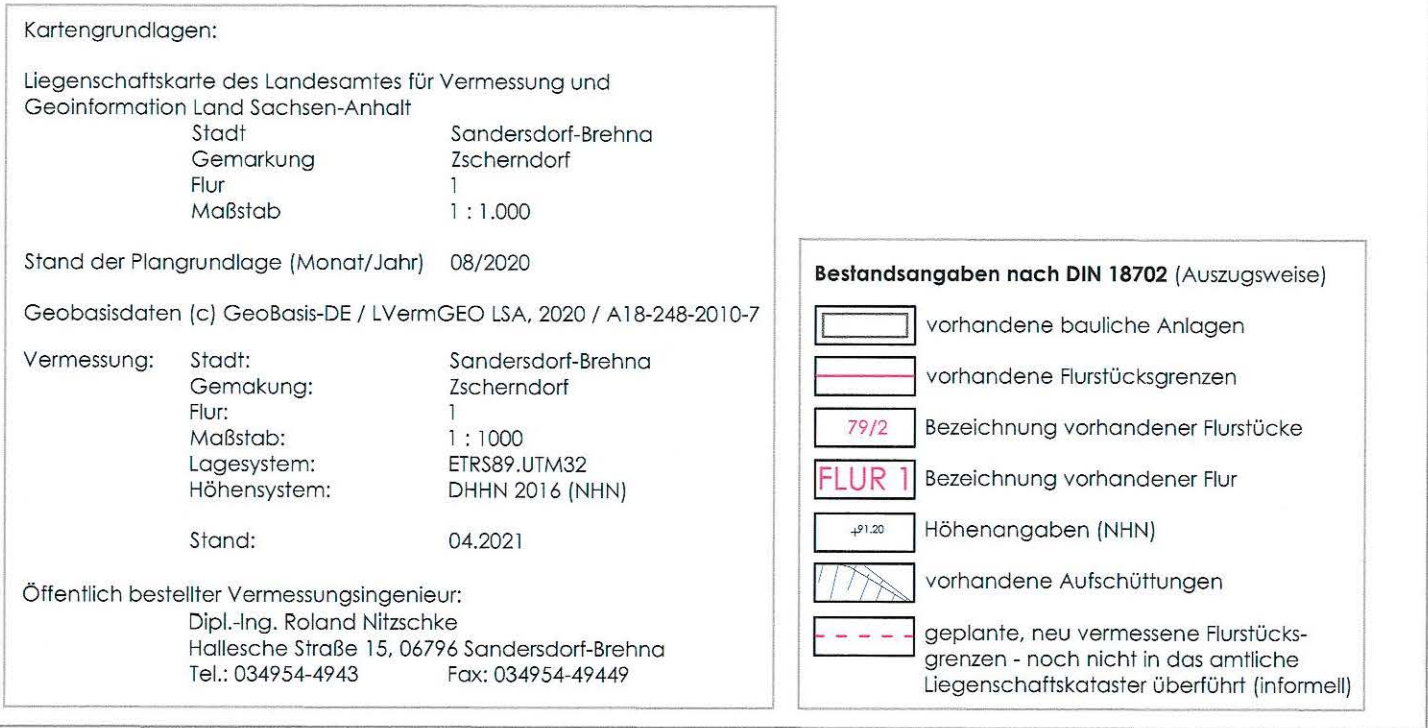
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Informelle Darstellungen

Sichtfeld an übergeordneter Straße

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) "Erweiterung Wohnpark am See" in der rechtswirksamen Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.2017

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) "Erweiterung Wohnpark am See" in der rechtswirksamen Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.2017



II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauO LSA)

§ 1 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen

Für Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind (bei Bedarf) Hecken gem. Artenliste zu pflanzen. Eine Kombination mit Maschendraht- oder wellmaschigen Stabmattenzäunen in den Farbönen grau, grün oder braun ist zulässig. Darüber hinaus sind Holzzäune mit senkrechter Latung zulässig. Die Einfriedung hat einen 0,5 m - Abstand zum Straßenbord zu halten. Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird auf 1,20 m beschränkt.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 1295), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3901)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BnatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3908)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (**LwG LSA**) vom 28.10.1997 (GVBl. LSA 1997 S. 919), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 567)

SATZUNG DER STADT SANDERSDORF-BREHNA ÜBER DEN ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG, ZUGLEICH ERWEITERUNG "ERWEITERUNG WOHNPAK AM SEE 2021"; OT ZSCHERNDORF

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 13.07.2022, folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung, zugleich Erweiterung "Erweiterung Wohnpark am See, 2021"; OT Zscherndorf für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A

- Planzeichnung Maßstab 1:1.000

Teil B

- Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Sandersdorf-Brehna zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung, zugleich Erweiterung "Erweiterung Wohnpark am See, 2021"; OT Zscherndorf der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 17.02.2021, Gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Der Lindenstein" der Stadt Sandersdorf-Brehna Nr. 06/2021 am 26.03.2021 erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Dessau-Roßlau, den 15.07.2022
- Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat am 29.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, zugleich Erweiterung "Erweiterung Wohnpark am See, 2021"; OT Zscherndorf und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Der Lindenstein" der Stadt Sandersdorf-Brehna Nr. 20/2021 am 22.10.2021 erfolgt.

Sandersdorf-Brehna, den 15.07.2022

- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, zugleich Erweiterung "Erweiterung Wohnpark am See, 2021"; OT Zscherndorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 13.07.2022 vom Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 13.07.2022 gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 15.07.2022

- Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 13.07.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf-Brehna, den 15.07.2022

- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, zugleich Erweiterung "Erweiterung Wohnpark am See, 2021"; OT Zscherndorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 13.07.2022 vom Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 13.07.2022 gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 15.07.2022

- Die Bebauungsplanatzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, zugleich Erweiterung "Erweiterung Wohnpark am See, 2021"; OT Zscherndorf, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna am 13.07.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

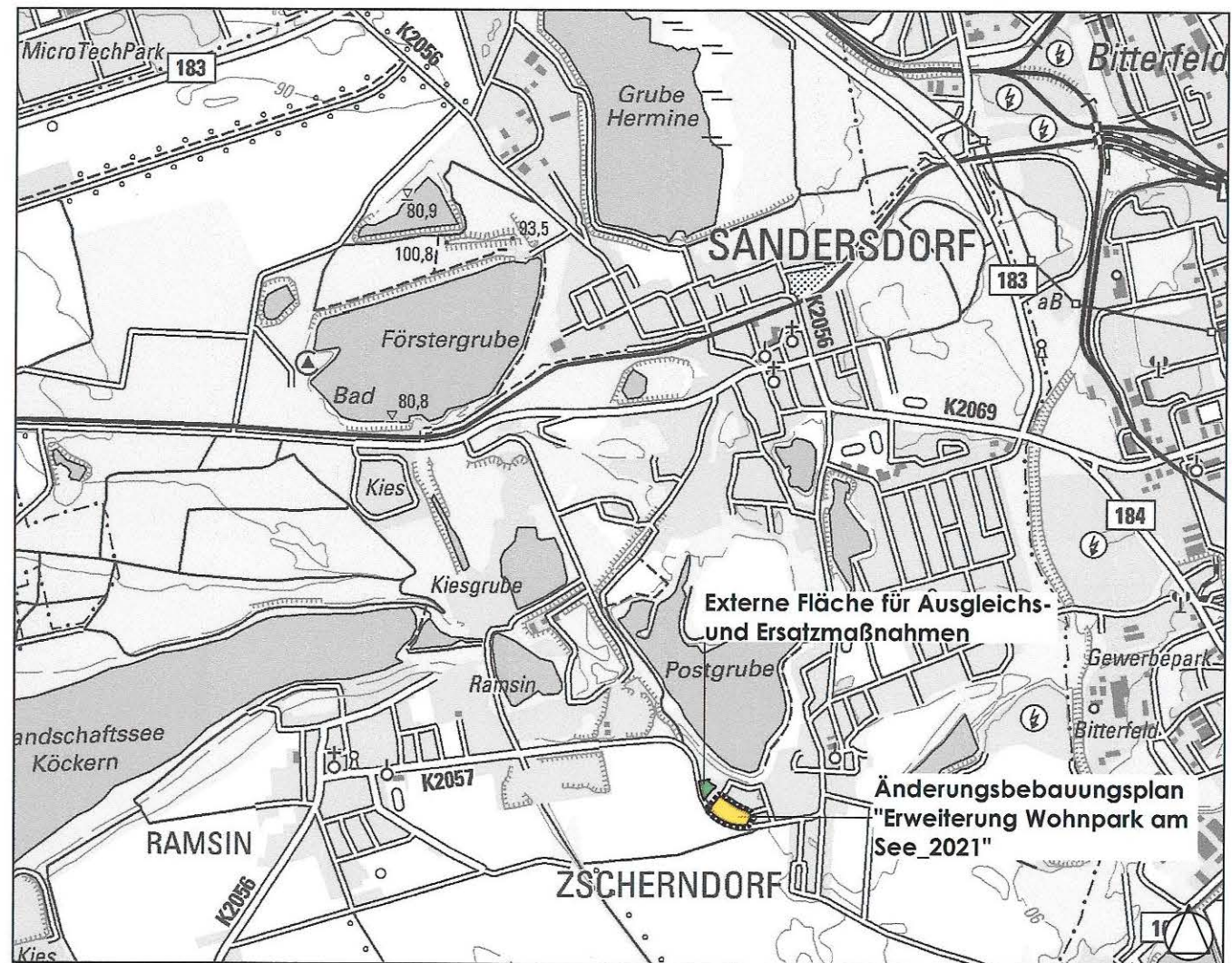
Sandersdorf-Brehna, den 15.07.2022

- Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung gem. § 10a (1) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt "Der Lindenstein" der Stadt Sandersdorf-Brehna Nr. 06/2021 am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna einsehbar. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 22.07.2022 in Kraft getreten.

Sandersdorf-Brehna, den 22.07.2022

- Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplanatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sandersdorf-Brehna, den 15.07.2022



STADT SANDERSDORF-BREHNA

ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG, ZUGLEICH ERWEITERUNG "ERWEITERUNG WOHNPAK AM SEE 2021"; OT ZSCHERNDORF

AUSFERTIGUNG