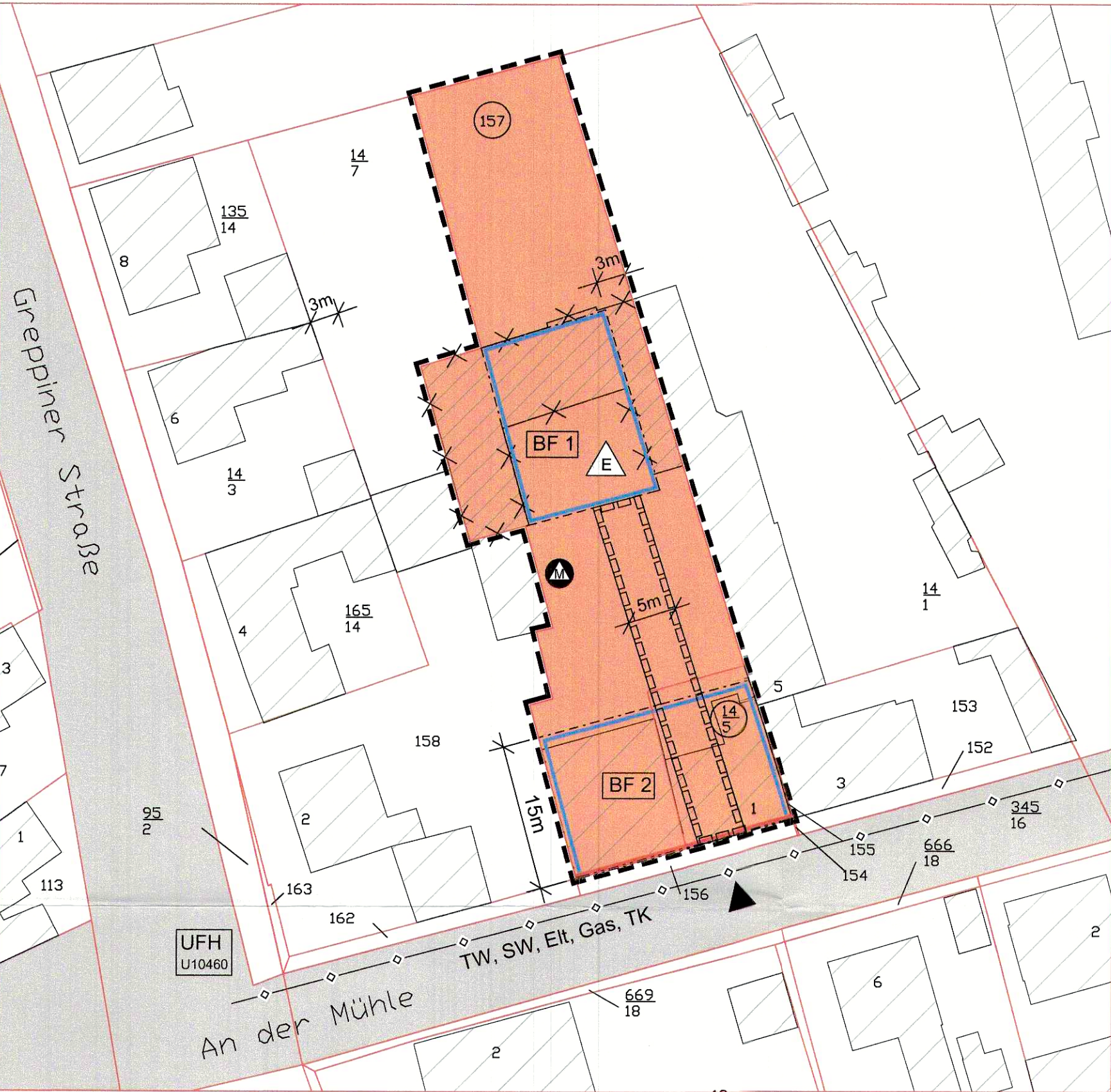


Planzeichnung (Teil A)



Der Geltungsbereich wird wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Sandersdorf
Flur: 2
Flurstücke: 157 und 14/5

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt
für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / A18-248-2010-7

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GR 400m² Grundfläche
z.B II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie
nur Einzelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche, vorhanden (Straßenflurstück)
Grundstückszufahrt (Durchfahrt)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)
TW Trinkwasser
SW Schmutzwasser
Elt Mittel- und Niederspannungsanlagen
Gas Gasmitteldruckleitung
TK Telekommunikationsanlagen

UFH Unterflurhydrant (nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Bezeichnung der Baufelder
möglicher Standort für Müll- und Abfallbehälter

Bestandsangaben, Planzeichen der Kartengrundlage

Flurstücksgrenzen
Flurstücke im Geltungsbereich
vorhandene Bebauung (Gebäudebestand)
geplanter Abruch

Nutzungsschablone:

BF 1	WA	II	GRZ 0,4
BF 2		III	GF 400 m²

Erläuterung Nutzungsschablone:

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Baufeld		Zahl der Vollgeschosse	Grundfläche

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Plangebiet "An der Mühle" ist nach § 4 BauNVO ausgewiesen als

- Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Arztpraxen und Spezialpraxen, wie Heilpraktiker, Logopädie, Physiotherapie oder Ergotherapie.

Ausnahme zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 und 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- Für das Baufeld BF 1 wird festgesetzt:
 - Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.
 - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
- Für das Baufeld BF 2 wird festgesetzt:
 - Die zulässige Grundfläche ist auf 400 m² begrenzt.
 - Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 6 Wohnungen begrenzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III als Höchstmaß.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baulinie und der Baugrenzen bestimmt.
- Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Jedoch ist der Stellplatznachweis nach BauO LSA für Bauvorhaben des Plangebietes vollständig innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Baufeld BF 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)

- Die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist nur außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.
Sollte im Ausnahmefall eine Bautätigkeit innerhalb der Brutzeit stattfinden müssen, muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund einer zu schützenden Art ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.
- Bei Baufeldfreimachung ist eine Kontrolle auf ein Zauneidechsenvorkommen (*Lacerta agilis*) zur Vermeidung potentieller Verluste von Individuen sowie Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Ruhestätten durch einen Sachverständigen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).
- Bei Gebäudeabriss innerhalb der Brutzeit ist durch einen Sachverständigen mindestens eine Woche vor Gebäudeabriss eine Kontrolle der Bestandsgebäude auf vorhandene und tatsächlich genutzte Brutplätze erforderlich (ökologische Baubegleitung).
- Vor Abriss der Gebäude sowie Bauarbeiten an Gebäuden sind diese auf möglichen Fledermausbesatz durch einen sachverständigen Fachkundler zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "An der Mühle" in Sandersdorf im Planverfahren nach §13a BauGB aufgrund des Stadtratbeschlusses vom 28.03.2019.

Sandersdorf-Brehna, den 20.10.2021
(Montag)
stellv. Bürgermeisterin

2. Der Stadtrat hat am 27.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes "An der Mühle" (Stand April 2021) beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 20.10.2021
(Montag)
stellv. Bürgermeisterin

3. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sandersdorf-Brehna, den 20.10.2021
(Montag)
stellv. Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes "An der Mühle" (Stand April 2021), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat vom 21.06.2021bis einschließlich 23.07.2021 während der Zeiten

Montag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr

in der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2, im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung, Zimmer 24 in 06792 Sandersdorf-Brehna zur Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB ausgelegt. Der Entwurf war während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna einsehbar. Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna Nummer 11/2021, Jahrgang 31, vom 11.06.2021 sowie auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna.

Sandersdorf-Brehna, den 20.10.2021
(Montag)
stellv. Bürgermeisterin

5. Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die Stellungnahmen von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von den Nachbargemeinden und -städte am 29.09.2021 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf-Brehna, den 20.10.2021
(Montag)
stellv. Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "An der Mühle" in Sandersdorf wurde per Beschluss des Stadtrates der Stadt Sandersdorf-Brehna am 29.09.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2021 gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 20.10.2021
(Montag)
stellv. Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "An der Mühle" in Sandersdorf wird hiermit ausgeteilt.

Sandersdorf-Brehna, den 20.10.2021
(Montag)
stellv. Bürgermeisterin

8. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "An der Mühle" in Sandersdorf der Stadt Sandersdorf-Brehna sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 05.11.2021 Ausgabe Nr. 21/2021, Jahrgang 31 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "An der Mühle" in Sandersdorf ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sandersdorf-Brehna, den 08.11.2021
(Montag)
stellv. Bürgermeisterin

URSCHRIFT

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), wird nach Beschluss durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna am 29.09.2021 der Bebauungsplan der Innenentwicklung "An der Mühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Stadt Sandersdorf-Brehna
Bebauungsplan "An der Mühle" in Sandersdorf

SATZUNG	Planungshoheit:	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
August 2021	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 500	Bearbeiter:	K. Rieger / G. Sparfeld