

Textliche Festsetzungen Teil B

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Innere der als allgemeines Wohngebiet (WA1 - WA5) gekennzeichneten Flächen ist das Errichten von Wohnhäusern und dazugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach § 10 (4) BauNVO zulässig.
- Zulässig sind Räume für freie Berufe und Läden zur Versorgung des Gebietes.
- Die GRZ für WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 beträgt 0,4.
Die GRZ für WA 4 beträgt 0,3.
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse für WA 3 und WA 5 ist 1 Vollgeschoss.
für WA 1, WA 2, WA 4 und WA 6 sind 2 Vollgeschosse.
- Für die Fläche WA 2, WA 4 und WA 6 wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m nach § 16 (6) BauNVO festgesetzt.
Der Bezugspunkt ist gleich das Mittel aus der Höhe des rechten und des linken Grundstückseckpunktes (Straßendecke) an der, der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksgrenze.
- Höhenlage der baulichen Anlagen im Wohngebiet
Der Bezugspunkt ist gleich das Mittel aus der Höhe des rechten und des linken Grundstückseckpunktes (Straßendecke) an der, der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksgrenze.
Die Bezugshöhe gilt für alle baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen des Baugrundstückes.
Die Bezugshöhe ersetzt für die Bemessung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen, die gewachsenen Geländehöhen.
Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss OK FFB EG darf in allen WA nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Flächen die an eine Pflanzbindung belegt sind.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- In den Flächen WA 2, WA 3 und WA 5 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
In den Flächen WA 4 und WA 6 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- In den Flächen WA 2 bis WA 6 sind pro Wohnhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen markiert. Die nach § 23 (3) zulässige Überbauung der Baugrenze ist auf maximal 2,00 m beschränkt.
- Einfriedungen
Im Bereich des Wandlarmers ist eine Freihaltezone von 1,00 m zu gewährleisten, diese ist von starken Einfriedungen freizuhalten.
- Garagen und Stellplätze**
Die Errichtung von Garagenkomplexen und Tiefgaragen ist nicht zulässig.
Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Auf den Baugrundstücken sind je ein Stellplatz pro Wohneinheit, jedoch mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
Garagen und Carports sind in einem Abstand von mind. 5,00 m zur Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksfläche zu errichten.
- Für die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und für die Anlage von Wegen gilt: Die Oberflächen sind mindestens mit einem Aufkühlwert von 40% wasserdurchlässig zu gestalten. Für die Zufahrten sind bituminöse gebunden Decken und Straßenbelag unzulässig.
- Verkehrsräume**
Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- u./o. Radweg ist nur Fuß- u./o. Radverkehr zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ruhender Verkehr (parken) sind öffentliche Parkflächen zulässig.
- Grünordnung**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Gärten zu nutzen und zu unterhalten.
Innerhalb der Grundstücke ist je angefangene 500 m² ein kleinblütiger und hochstämmiger Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- Niederschlagswasser
Das auf den Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
Erhalt und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
Auf den öffentlichen Wohnbauflächen, die als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gekennzeichnet sind, sind nach Vorgabe der Ausgleichs- und Kompensationspläne M1 und der dazugehörigen Pflanzliste, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzlisten in der Anlage zum Ausgleichs- und Kompensationsplan sind Bestandteil der gründerischen Festsetzungen.
Hinweise
1. Im Geltungsbereich ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt, diese wird im Landkreis Anhalt-Bitterfeld unter der Katasternummer 3491 geführt.

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

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

Planung, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a) und (6) BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen

Spielflächen

Kleingartenanlage

Zur Information und Abstimmung über Inhalte des B-Planes, keine Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB

Löschwasserentnahmestelle

Sonstige Planzeichen

Gemarkungsgrenze

Flurstücksnummer innerhalb Geltungsbereich

Flurstücksnummer außerhalb Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hydrant

nicht überbaubare Flächen

Straßendachhöhen

vorhandene Geländehöhen Stand 2015

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.05.2013 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenvorschrift 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.10.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA) vom 12.03.2011.

Regionale Entwicklungsplan für die Planung Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 13.06.2019 die 1. Änderung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf" beschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat in seiner Sitzung vom 28.02.2019 gemäß § 1 Abs. 3 und § 13a BauGB die Aufstellung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf" beschlossen.

Sandersdorf-Brehna, den 02.07.2019

Bürgermeister

2. Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat in seiner Sitzung vom 28.03.2019 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf" sowie die Begründung gebilligt und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Sandersdorf-Brehna, den 07.07.2019

Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2019 bis 17.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf" unberücksichtigt bleiben können, öffentlich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 08.04.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen worden.

Sandersdorf-Brehna, den 02.07.2019

Bürgermeister

4. Anregungen

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat nach § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.06.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf-Brehna, den 03.07.2019

Bürgermeister

5. Beschlussfassung Bebauungsplan

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat nach § 10 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in seiner Sitzung am 13.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 03.07.2019

Bürgermeister

6. Ausfertigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Sandersdorf-Brehna, den 06.07.2019

Bürgermeister

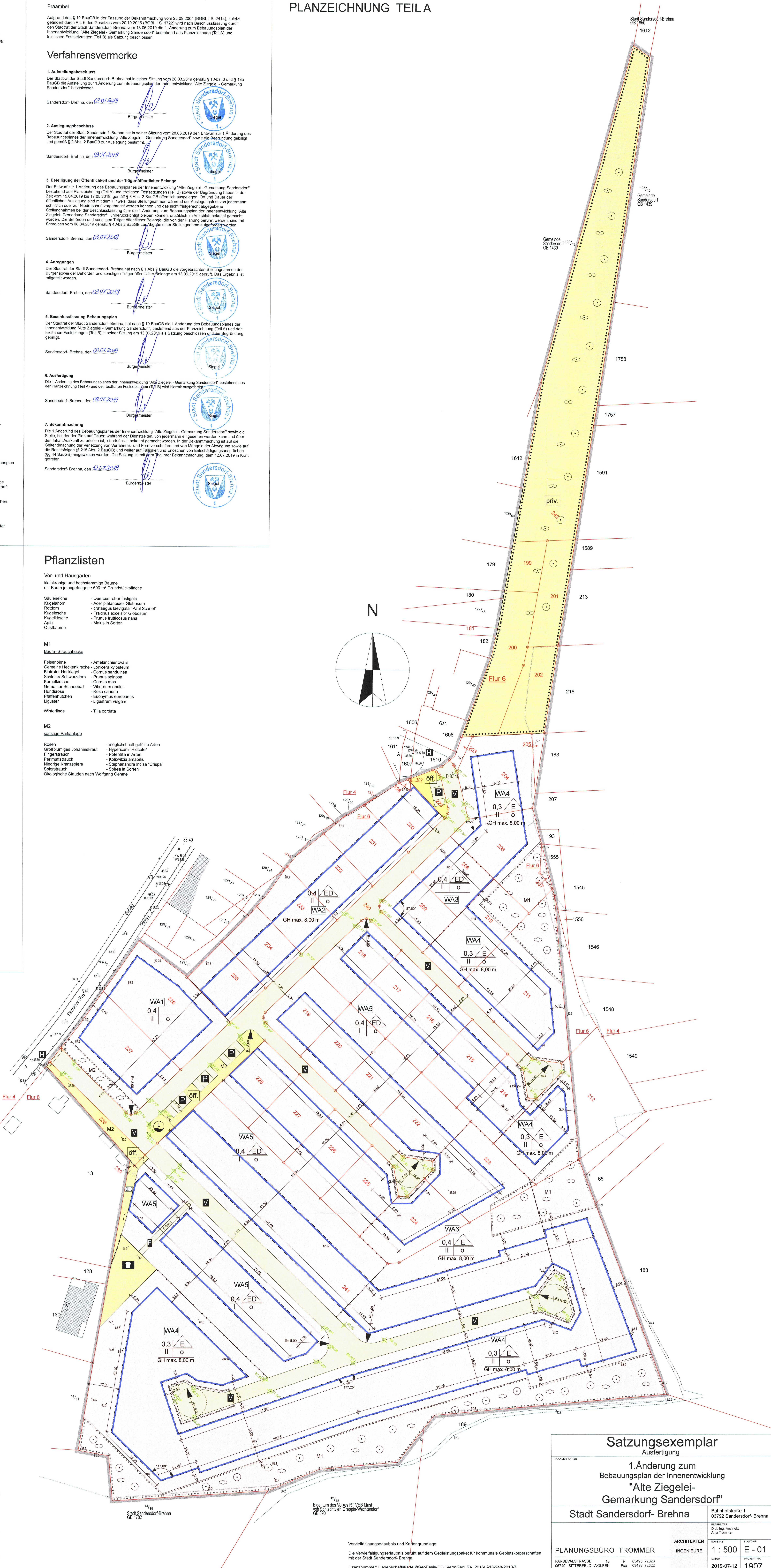
7. Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienstzeiten, von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem Tag ihrer Bekanntmachung, dem 12.07.2019 in Kraft getreten.

Sandersdorf-Brehna, den 07.07.2019

Bürgermeister

PLANZEICHNUNG TEIL A



Satzungsbeispiel

Ausfertigung

1. Änderung zum
Bebauungsplan der Innenentwicklung
"Alte Ziegelei -
Gemarkung Sandersdorf"

Stadt Sandersdorf-Brehna

Bahnhofstraße 1
06792 Sandersdorf-Brehna

BEAUFTRAGT
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Thoma

VERFÄHRER
PLANUNGSBÜRO TROMMER

ARCHITEKTEN
INGENIEURE

1 : 500
E - 01

PROJEKT
2019-07-12
1907

Veröffentlichungsfreigabe und Kartengrundlage

Die Veröffentlichungsfreigabe beruht auf dem Geolastgesetz für kommunale Gebietskörperschaften mit der Stadt Sandersdorf-Brehna.

Lizenznummer: Liegenschaftskarte ©GeoBasis-DE/LandGeoLSA, 2018/ A18-248-2010-7