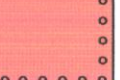
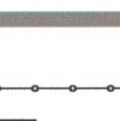


Art und Maß der baulichen Nutzung

- Innere der als allgemeines Wohngebiet (WA1 - WA5) gekennzeichneten Flächen ist das Errichten von Wohnhäusern und dazugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach § 4 BauNVO zulässig.
2. Zulässig sind Räume für freie Berufe und Läden zur Versorgung des Gebietes.
3. Die GRZ für WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 beträgt 0,4.
Die GRZ für WA4 beträgt 0,3.
4. Zulässige Anzahl der Vollgeschosse für WA3 und WA5 ist 1 Vollgeschoss, für WA1, WA2, WA4 und WA6 sind 2 Vollgeschosse.
5. Für die Fläche WA2, WA4 und WA6 ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m nach § 16 (b) BauNVO festgesetzt.
Der Bezugspunkt der Bemessung ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.
Die Straßenhöhen sind der Erschließungsplanung mit Stand 2017-03 vom Planungsbüro Trommer zu entnehmen.
6. Höhenlage der baulichen Anlagen im Wohngebiet.
Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss OK FFB EG darf in allen WA nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
7. Der Bezugspunkt der Bemessung ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.
Die Straßenhöhen sind der Erschließungsplanung mit Stand 2017-03 vom Planungsbüro Trommer zu entnehmen.
7. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Flächen die mit einer Pflanzbindung belegt sind.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
8. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.
9. In den Flächen WA2, WA3 und WA5 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
In den Flächen WA4 und WA6 sind nur Einzelhäuser zulässig.
10. In den Flächen WA2 bis WA6 sind pro Wohnhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.
11. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen markiert. Die nach § 23 (3) zulässige Überbauung der Baugrenze ist auf maximal 2,00 m beschränkt.
12. Einfriedungen
Im Bereich des Wandhimmers ist eine Freihöhezone von 1,00 m zu gewährleisten, diese ist von starren Einfriedungen freizuhalten.
- Garagen und Stellplätze**
13. Die Errichtung von Garagenkomplexen und Tiefgaragen ist nicht zulässig.
14. 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.
15. 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 Aufzubelastwert von 40% wasserundurchlässig zu gestalten. Für die Zufahrten sind bituminöse gebundene Decken und Straßenrinnen unzulässig.
- Verkehrsfächchen**
16. Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- u./o. Radweg ist nur Fuß- u./o. Radverkehr zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB).
17. Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ruhender Verkehr (parken) sind öffentliche Parkflächen zulässig.
- Grünordnung**
18. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Gärten zu nutzen und zu unterhalten.
Innerhalb der Grundstücke ist je angefangene 500 m² ein kleinkroniger und höchststämmiger Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
19. **Niederschlagswasser**
Das auf dem 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**
20. Auf den öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind standardförmige heimische Gehölze entsprechend den Angaben der Pflanzliste im Ausgleichs- und Kompensationsanliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Innerhalb der allgemeinen Wohnbauflächen, als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, gekennzeichnet sind, sind nach Vorgabe des Ausgleichs- und Kompensationsplanes 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.

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

	allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB und § 23 BauVO)	
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baugrenzen	
0	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig
GH max.	maximale Gebäudehöhe ab OK Straßennitte
	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
	öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	verkehrsberuhigter Bereich
	Fuß- und Radweg
	ruhender Verkehr
Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu den Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a und § 6 BauGB)	
	Umzierung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
	Umzierung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25a) und (6) BauGB)
	Umzierung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
	private Grünflächen
	öffentliche Grünflächen
M1	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen
	Spielflächen
Sonstige Planzeichen	
	Gemarkungsgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenzer innerhalb Geltungsbereich
	Flurstücksgrenzer außerhalb Geltungsbereich
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Hydrant
	nicht überbaubare Flächen

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 27.10.2016 der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat in seiner Sitzung vom 14.04.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB die Aufstellung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf" beschlossen.

Sandersdorf, Brehna, den 02.11.2016

.....
Bürgermeister

2. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat in seiner Sitzung vom 23.05.2016 den Entwurf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf" sowie die Begründung gebilligt und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Sandersdorf, Brehna, den 02.11.2016

.....
Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf" bestehend aus den Festsetzungen (Teil A) und technischen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2016 bis 28.09.2016, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mit dem Hinweis, dass im Anbaitel bekannt gemacht werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 01.07.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen worden.

Sandersdorf, Brehna, den 02.11.2016

.....
Bürgermeister

4. Annäherungen
Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die vorgeschriebten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.10.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf, Brehna, den 02.11.2016

.....
Bürgermeister

5. Beschlussfassung Bebauungsplan
Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna, hat nach § 10 Abs.1 den Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den technischen Festsetzungen (Teil B) in seiner Sitzung am 27.10.2016 als Sitzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Sandersdorf, Brehna, den 02.11.2016

.....
Bürgermeister

6. Aufhebung
Der Stadtrat der Innenentwicklung "Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den technischen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Sandersdorf, Brehna, den 09.11.2016

.....
Bürgermeister

7. Bekanntmachung
Der Bebauungsplan 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 ihn Auskunft zu erteilen ist, ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorrechte von Verfallens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem Tag ihrer Bekanntmachung, dem 02.12.2016 in Kraft getreten.

Sandersdorf, Brehna, den 09.11.2016

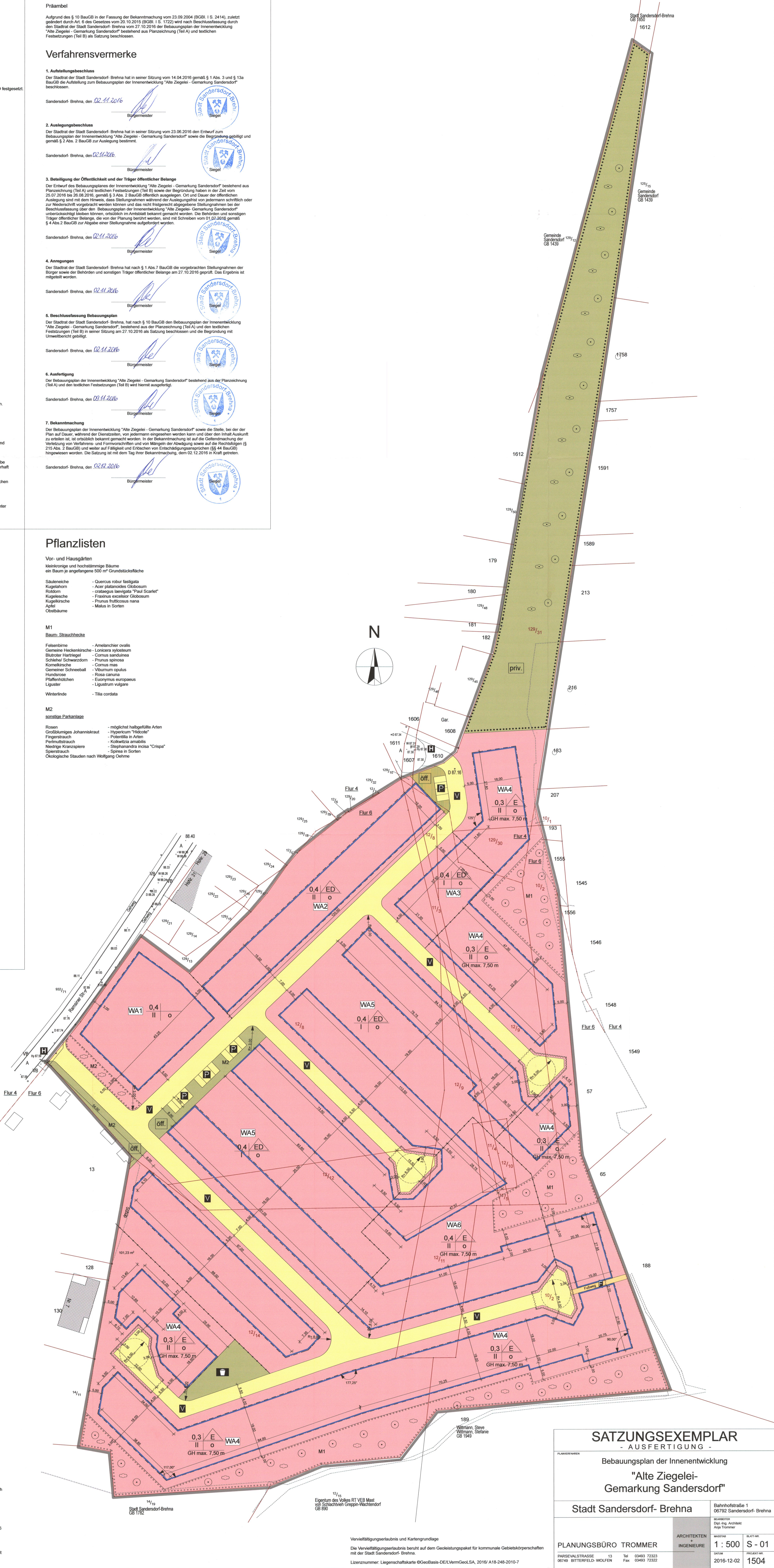
.....
Bürgermeister

Vor- und Hausgärten
kleinkronige und hochstämmige Bäume
ein Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche

Schalenleiche	• <i>Quercus robur</i> fastagata
Kugelhorn	• <i>Centistes viridatus</i> Globosum
Röhrenhorn	• <i>Centistes viridatus</i> "Paul Scarlet"
Kugelschale	• <i>Mastus excorsus</i> Globosum
Kugelschale	• <i>Panax Indotica</i> nana
Apfel	• <i>Fraxinus in Scorta</i>
Ostblume	

M1	
Baum-Strauchhecke	
Felsenberber	• <i>Arenularia ochroleuca</i>
Gemeine Heckenranunkel	• <i>Lonicera xylosteum</i>
Hartriegel Hartriegel	• <i>Comus sanduina</i>
Prunella spinosa	• <i>Prunus spinosa</i>
Kornelrose	• <i>Comus mas</i>
Gemeiner Schneeball	• <i>Viburnum opulus</i>
Hundstee	• <i>Rosa canina</i>
Pflaumenblüte	• <i>Eonymus europaeus</i>
Ligustrum	• <i>Ligustrum vulgare</i>
Winterlinde	• <i>Tilia cordata</i>

M2	
sonstige Parkanlage	
Rosen	• <i>multicaulis</i> halbgarten Arten
Großblättriges Johanniskraut	• <i>Hypericum</i> "Hicolor"
Potentilla	• <i>Potentilla in altum</i>
Potentilla	• <i>Potentilla in altum</i>
Niedrige Kirschenpflaume	• <i>Staphylea trifolia</i> "Crispa"
Spiräe	• <i>Spiraea in Sorten</i>
Ökologische Stauden nach Wölfers	• <i>Staphylea trifolia</i>



Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Ziegelei- Gemarkung Sandersdorf"

Stadt Sandersdorf- Brehna

Bahnhofstraße 1
06302 Sandersdorf, Brehm

BEARBEITER
Dipl.-Ing. Architekt

MASSTAB	FLATT-AR
---------	----------

1 : 500 | S - 01

DATUM	PROJEKT NR.
2019-10-20	1504

Die Vervielfältigungserlaubnis beruht auf dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften mit der Stadt Sandersdorf-Brehna.