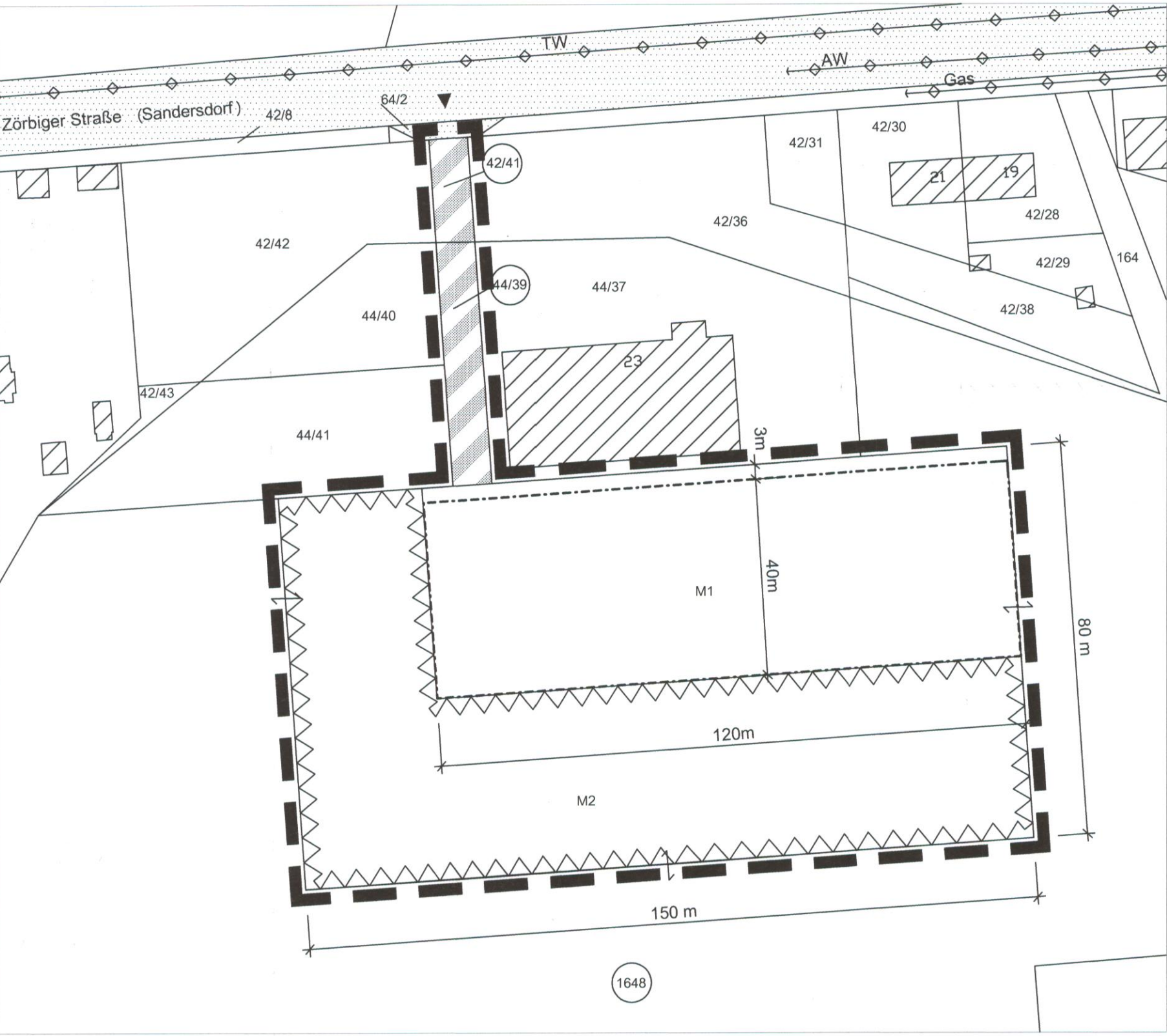


Stadt Sandersdorf-Brehna
Einbeziehungssatzung "Zörbiger Straße"

Planzeichnung (Teil A)



Der Geltungsbereich der Einbeziehungsstraße wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Sandersdorf
Flur: 4
Flurstück: 42/41, 44/39 und teilweise 1648

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013 / A18-248-2010-7

Hinweise zur Bauausführung

Im Vorfeld der beabsichtigten geplanten Baumaßnahme wurden umwelttechnische Gutachten mit einer Bewertung der Standortsituation mit Bezug zur geplanten Wohnnutzung erstellt.

Aus gutachterlicher Sicht werden zusätzliche begünstigende Empfehlungen gegeben

- Die Bebauung erfolgt in nicht unterkellerten Bauweise, oberhalb der derzeitigen GOK potentieller Bodenluftausgasungen.
- Infolge der Baugrundsituation ist eine Gründung ca. 0,50 m – 1,0 m oberhalb der derzeitigen GOK erforderlich, so dass außer Humus-entfernung kein Bodenabtrag erforderlich wird.
- Die Gründung wird vielmehr mittels durchgehender Stahlbetonbodenplatte auf einem ca. 1,0 m starken Bodenaustauschpolster aus Kies / Schotter erforderlich. Hiermit wird gleichzeitig eine Geländeauffüllung zum Angleich an die bestehenden den Fläche des SB-Bestandgebäudes erforderlich.
- Unter Berücksichtigung der Repräsentanz der Bodenluftfeuchte wird aus gutachterlicher Sicht weiterhin der zusätzlich Einbau einer reißfesten und gasdichten PE-Folie empfohlen.

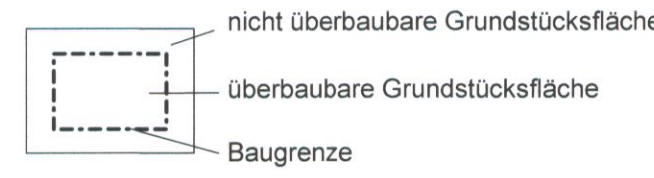
Hinweise

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend Der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5. November 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6. November 2003, zu erfolgen. In kontaminierten / organoleptisch auffälligen Bereichen sind dann ggf. weitere Untersuchungen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

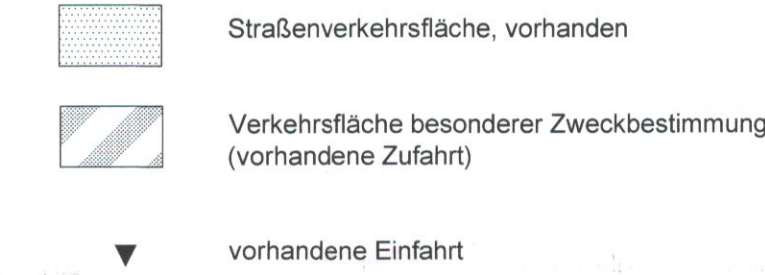
Auf den Freiflächen sind im oberflächennahen Bereich die in der BBodSchV, Anhang 2, festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des BBodSchG für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten bzw. entsprechend der jeweiligen Nutzung einzuhalten.

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

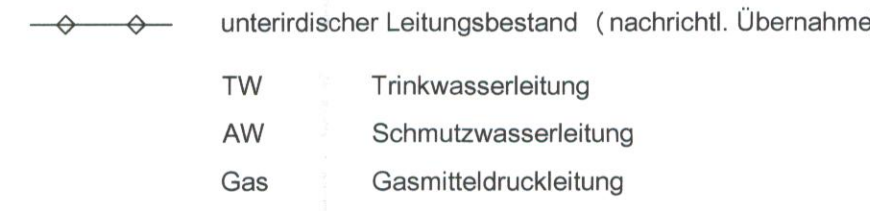
Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)



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



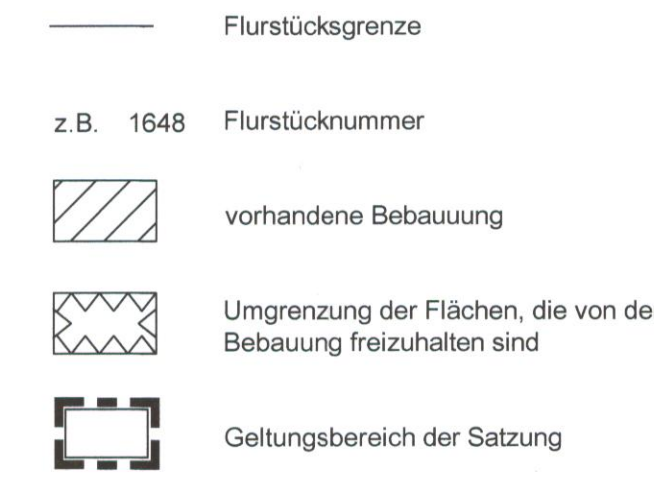
Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 6 BauGB)



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Abs. 6 BauGB)

M1 - M2 grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Bauvorhaben sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung im Sinne einer Wohnbebauung anzupassen.
2. Die Dachform der Gebäude ist frei wählbar.
3. Die Bebauung ist in nicht unterkellerten Bauweise, oberhalb der derzeitigen Geländeoberkante auszuführen.

Grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

M 1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als sonstige Grünfläche, nicht parkartig auf einer Fläche von 2.072 m² anzulegen. Die Gestaltung der Grünflächen soll strukturreich aus Gras- und Staudenfluren sowie Gebüsch- und Baumgruppen erfolgen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

M 2 Auf der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind sämtliche oberflächliche Ablagerungen zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.

E 1 Die Ersatzaufforstung erfolgt an geeigneten Stellen auf dem Flurstück 1648 der Flur 4 in der Gemarkung Sandersdorf.

Die Aufforstung umfasst eine Gesamtgröße von 6.060 m² und ist an mehreren Stellen, jeweils mit einer Flächengröße von mind. 20m * 20m, als Aufwertung des vorhandenen Gehölzbestandes vorzunehmen.

Der Pflanzabstand zur Neubegründung von Waldpflanzflächen wird für Laubholz auf 2m * 0,7m und für Nadelholz auf 2m * 0,4m festgelegt.

Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Umsetzung der Maßnahmen M 1 und E 1 hat spätestens zwei Pflanzperioden nach Fertigstellung der Hochbauten zu erfolgen.

Die Beseitigung der oberflächlichen Ablagerungen (Maßnahme M 2) hat im Rahmen der Bautätigkeit zu erfolgen.

Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen

V 1 Da ein Vorkommen der Zauneidechse auf den versiegelten Flächen der Planfläche nicht ausgeschlossen werden kann, soll vor Beginn der Erdarbeiten eine Begehung eines Sachkundigen erfolgen, um eine Besiedlung vollständig auszuschließen oder Maßnahme nach § 44 BNatSchG vorzubereiten.

Das anzufertigende Begehungsprotokoll ist vor Aufnahme der Erdarbeiten der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

V 2 Da das Vorkommen von Brutvögeln auf der Planfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, soll die Beräumung der Fläche außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen.

Rodungen und Fällungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres erfolgen.

V 3 Vor baulichen Eingriffen in den vorhandenen Gebäudebestand sollte eine Kontrolle auf Anwesenheit von Fledermäusen vorgenommen werden. Möglicherweise vorhandene Tiere können umgesiedelt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Zörbiger Straße" in Sandersdorf-Heidlohe aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 18.12.2014.

Sandersdorf-Brehna, den 03.09.2015 (Grabner) Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 16.04.2015 den Entwurf der Einbeziehungssatzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 03.09.2015 (Grabner) Bürgermeister

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 11.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 während der Dienstzeiten

Montag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch von 9.00 - 12.00 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 in 06792 Sandersdorf-Brehna öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf von jedermann schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 30.04.2015, Nummer 9, 25. Jahrgang.

Sandersdorf-Brehna, den 03.09.2015 (Grabner) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 23.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sandersdorf-Brehna, den 03.09.2015 (Grabner) Bürgermeister

5. Der Stadtrat von Sandersdorf-Brehna hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte am 26.11.2015 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2015 (Grabner) Bürgermeister

6. Die Einbeziehungssatzung "Zörbiger Straße" wurde per Beschluss des Stadtrates am 26.11.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 26.11.2015 gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2015 (Grabner) Bürgermeister

7. Die Einbeziehungssatzung "Zörbiger Straße" in Sandersdorf-Heidlohe aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 18.12.2014.

Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2015 (Grabner) Bürgermeister

8. Das Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung 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 18.12.2015, Ausgabe Nr. 24, Jahrgang 25 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Einbeziehungssatzung ist am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sandersdorf-Brehna, den 18.12.2015 (Grabner) Bürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Sandersdorf-Brehna vom 26.11.2015 die Einbeziehungssatzung "Zörbiger Straße" nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Stadt Sandersdorf-Brehna		
Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB "Zörbiger Straße"		
SATZUNG	Planungshoheit:	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
Oktober 2015	Entwurf und Ver- fahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000	Bearbeiter:	K. Rieger / G. Sparfeld