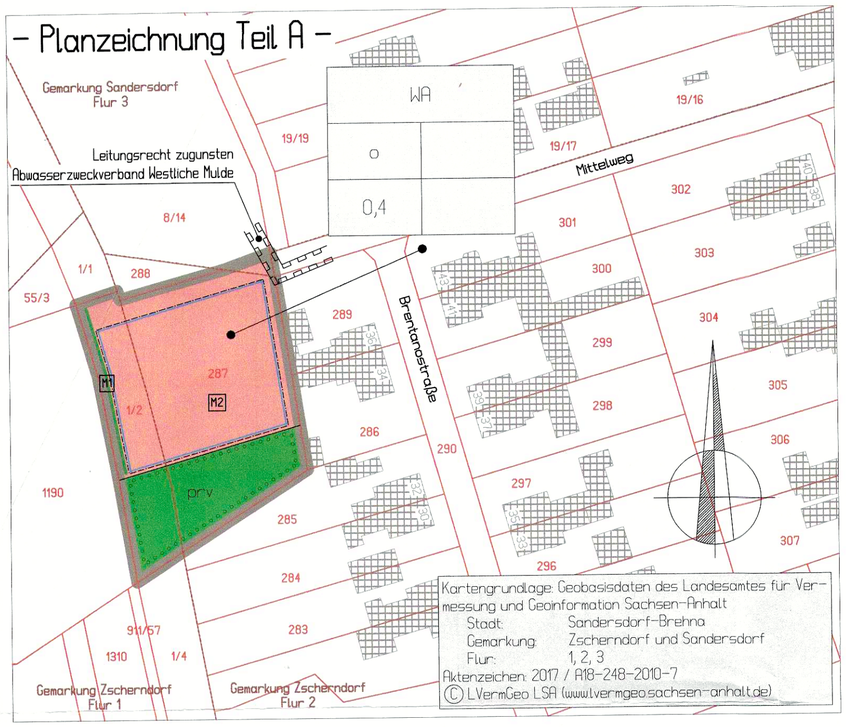
Einbeziehungssatzung "Mittelweg", OT Zscherndorf der Stadt Sandersdorf-Brehna

– Planzeichnung Teil A –



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	A		
Bauweise	B	D	Höchstmaß der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	C	E	Geschossflächenzahl (GFZ)

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

o – offene Bauweise

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

133 – Flurstücksnummer

44 – Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Verfahrensvermerke

1.1 Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 mit dem Beschlussantrag-Nummer: SR SB-062/2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Mittelweg", OT Zscherndorf beschlossen.

1.2 Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 14.01.2019 abgestimmt.

1.3 Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat am 13.12.2018 mit dem Beschlussantrag-Nummer: SR SB-063/2018 den Entwurf der Einbeziehungssatzung "Mittelweg" zur Auslegung beschlossen.
Die Einbeziehungssatzung "Mittelweg" hat vom 04.02.2019 bis einschließlich 08.03.2019 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Sandersdorf-Brehna nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt "Der Lindenstein" am 25.01.2019 bekannt gemacht.

1.4 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.01.2019 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.

1.5 Der Stadtrat Sandersdorf-Brehna hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 09.05.2019 mit der Beschlussnummer SR SB-047/2019 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1.6 Die Einbeziehungssatzung "Mittelweg" wurde vom Stadtrat am 09.05.2019 mit der Beschlussnummer SR SB-048/2019 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 09.05.2019 gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den ..... Bürgermeister – Andy Grabner

2. Die Einbeziehungssatzung "Mittelweg" wird hiermit ausgefertigt.

Sandersdorf-Brehna, den ..... Bürgermeister – Andy Grabner

3. Die Stelle bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurde im Amtsblatt "Der Lindenstein" am 24.05.2019 bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB iVm. § 215 BauGB erfolgt.

Die Satzung ist am 24.05.2019 in Kraft getreten.

Sandersdorf-Brehna, den ..... Bürgermeister – Andy Grabner

4. Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der Einbeziehungssatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Einbeziehungssatzung – nicht geltend – gemacht worden.

Sandersdorf-Brehna, den ..... Bürgermeister – Andy Grabner

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden; Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; nach § 4 (2) 1 und 2 BauNVO.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) 1 und 2 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (WA)
a) Zulässig sind in die Dachfläche integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung (Dach-Photovoltaikanlagen).
b) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

a) Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
b) Die Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen.
c) Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen, Stützmauern i.v.m. der Zufahrt zu Tiefgaragen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen (z.B. für die Lagerung von Kaminholz für private Zwecke) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Kompensationsmaßnahmen umfassen insgesamt 2 Maßnahmenbereiche.

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege zwei weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen. Alle ausgefallenen Bäume sind zu ersetzen.

2.1 M1 – Strauchhecke einreihig entlang der westlichen Grundstücksgrenze

Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds – Rose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Johannisbeere	Ribes alpinum
Schwarzer Holunder	Sambucus nieger
Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzdichte: ca. 1,0 Pflanze/ m²,
Pflanzgröße Sträucher: v.Str. oB 5 Tr. h 60–100,
Pflanzgröße Heister: l. Hei o. B. h 100–150

2.2 M2 – Kleinkronige und hochstämmige Bäume (1 Baum je 200m²)

Arten:

Säuleneichen	Quercus robur fastigata
Kugelahorn	Acer platanoides Globosum
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul Scarlet"
Kugelesche	Fraxinus excelsior Globosum
Kugel-, Steppenkirsche	Prunus frutticosus nana
Apfel	Malus in Sorten
Obstbäume	

Pflanzabstand: 10 m,
Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14–16

3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

3.1 Maßnahme V1 – Die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.
Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen Fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei einem positiven Befund sind die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

3.2 Maßnahme V2 – Gehölze außerhalb des Baubereiches (insbesondere innerhalb der privaten Grünflächen) sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

Für alle Maßnahmen gilt der Grundsatz der dauerhaften Erhaltung von Pflanzen. Die Ersatzpflicht für ausgefallene Bäume wird auf den Pflegezeitraum von 5 Jahren begrenzt.

Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen: 2017 / A18-248-2010-7

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

BEZEICHNUNG	"Mittelweg", OT Zscherndorf, Stadt Sandersdorf-Brehna
MAßSTAB: 1: 1.000	GEMARKUNG: Zscherndorf, Sandersdorf
FASSUNG VOM: April 2019	FLUR: 1, 2, 3
PLANUNGSPHASE	SATZUNGSEXEMPLAR

Ingenieurbüro Ladde
Dipl.-Ing. Claudia Ladde
Infrastruktur • Straßenbau • Objektplanung
ISO INGENIEURBÜRO LADDE
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03493 / 338090
Fax 03493 / 3380929
E-mail: info@iso-ladde.de
www.iso-ladde.de

	Datum	Name
bearbeitet	04/19	IB Ladde
gezeichnet	04/19	IB Ladde
geprüft :		