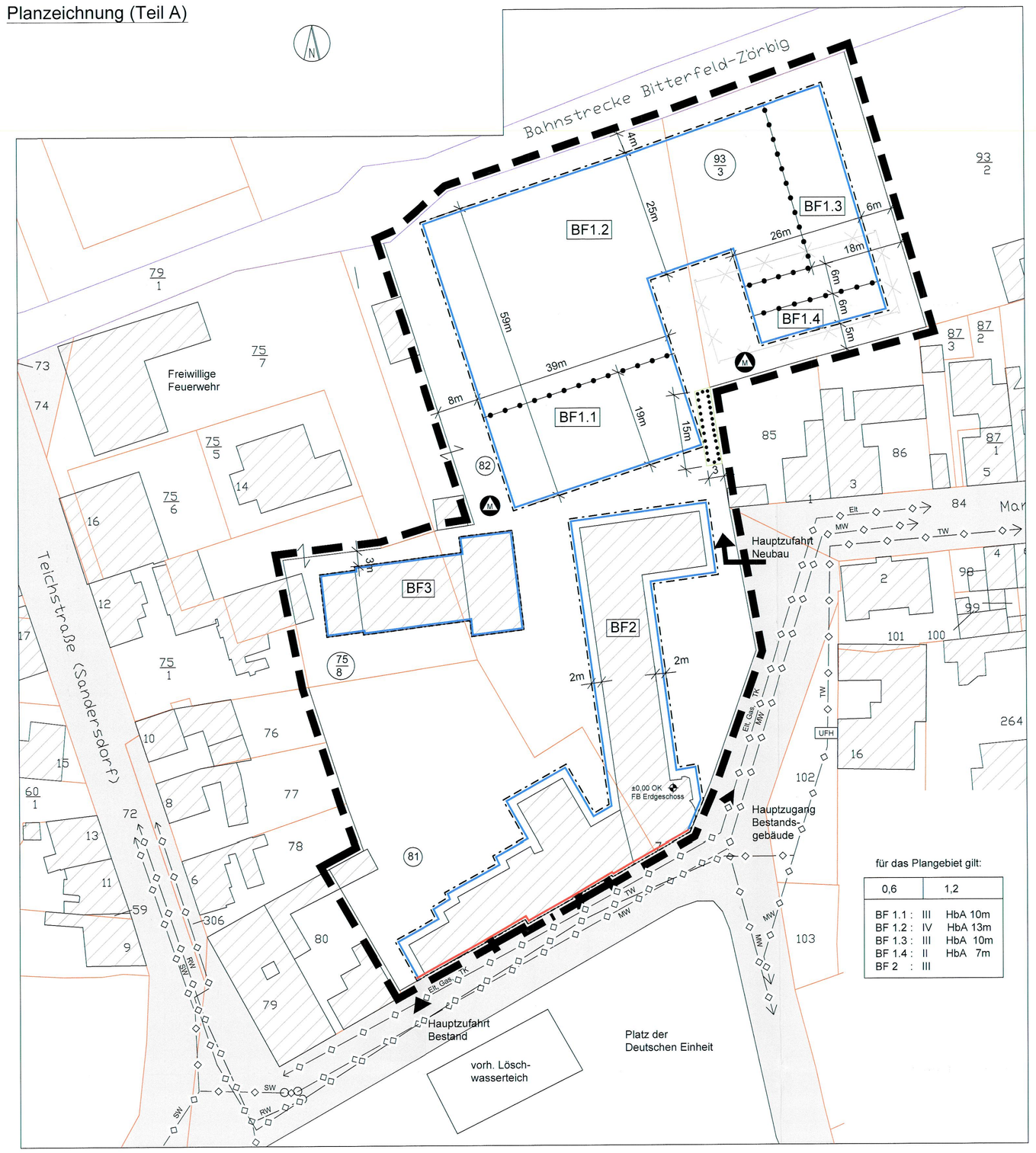
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
"Erweiterung Seniorenzentrum Gisander"

Planzeichnung (Teil A)



0,6	1,2
BF 1.1 : III	HbA 10m
BF 1.2 : IV	HbA 13m
BF 1.3 : III	HbA 10m
BF 1.4 : II	HbA 7m
BF 2 : III	

Der Geltungsbereich wird wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Sandersdorf
Flur: 5
Flurstücke: 81, tlw.82, tlw. 75/ 8 und 93/3

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

Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Baufeld :	Zahl der Vollgeschosse	maximale Gebäudehöhe

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

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

für das Baufeld BF 1.1 - 1.4 gilt:
Das Baufeld dient zur Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums "Gisander" um den Neubau von maximal 65 Pflegeplätzen und maximal 60 Wohnungen für betreutes Wohnen sowie maximal 15 Tagespflegeplätze nebst Gemeinschaftsbereiche.
Zulässig sind weiterhin eine Großküche sowie Innenraumgastronomie bis maximal 60 Sitzplätzen. Freiraumgastronomie ist grundsätzlich zulässig.

für das Baufeld BF 2 gilt:
Es sind maximal 50 Pflegeplätze zulässig.
Zulässig sind weiterhin Funktions- und Verwaltungsräume sowie mit der Hauptnutzung verträgliche bzw. zugehörige oder auch eigenständige Gewerbeeinheiten bis maximal je 50 m² Grundfläche

für das Baufeld BF 3 gilt:
Die Errichtung von Pflegeplätzen, Tagespflegeplätzen und/oder Wohnungen für betreutes Wohnen ist nicht zulässig.

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

0,6	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B HbA 13m	maximale Gebäudehöhe über OK FB Erdgeschoss Windfang / Eingang Bestandsgebäude

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

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenverkehrsfläche, vorhanden

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

unterirdischer Leitungsbestand (Lage unverbindlich)

TW	Trinkwasser	SW	Schmutzwasser
MW	Mischwasserkanal	Gas	Gasmitteldruckleitung
Elt	Elektrizität	TK	Telekom

UFH Unterflurhydrant

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsgebot)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

BF 1.1 - BF 3 Bezeichnung der Baufelder

geplanter Standort für Müll- und Abfallbehälter (Standort unverbindlich)

Bestandsangaben, Planzeichen der Kartengrundlage

Flurstückgrenzen

z.B. (81) Flurstücke im Geltungsbereich

Zugehörigkeitshaken

vorhandene Bebauung (Gebäudebestand)

geplanter Abbruch

Teil B - Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Für das Baufeld BF 1.1 bis BF 1.4 gilt:
Das Baufeld dient zur Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums „Gisander" um den Neubau von maximal 65 Pflegeplätzen und maximal 60 Wohnungen für betreutes Wohnen sowie maximal 15 Tagespflegeplätze nebst Gemeinschaftsbereiche.
Zulässig sind weiterhin eine Großküche sowie Innenraumgastronomie bis max. 60 Sitzplätzen. Freiraumgastronomie ist grundsätzlich zulässig.

Für das Baufeld BF 2 gilt:
Es sind maximal 50 Pflegeplätze zulässig.
Zulässig sind weiterhin Funktions- und Verwaltungsräume sowie mit der Hauptnutzung verträgliche bzw. zugehörige oder auch eigenständige Gewerbeeinheiten bis maximal je 50 m² Grundfläche.

Für das Baufeld BF 3 gilt:
Die Errichtung von Pflegeplätzen, Tagespflegeplätzen und/ oder Wohnungen für betreutes Wohnen ist nicht zulässig.

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

1. Die Geschoßflächenzahl beträgt 1.2 als Höchstmaß.
2. Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 begrenzt.
3. Für das Baufeld BF 1.1 gilt: Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III als Höchstmaß. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 10 m begrenzt.
4. Für das Baufeld BF 1.2 gilt: Die Zahl der Vollgeschosse beträgt IV als Höchstmaß. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 13 m begrenzt.
5. Für das Baufeld BF 1.3 gilt: Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III als Höchstmaß. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 10 m begrenzt.
6. Für das Baufeld BF 1.4 gilt: Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 7 m begrenzt.
7. Als Bezugspunkt gilt: Oberfläche Fußboden Erdgeschoss Windfang am Haupteingang Bestandsgebäude zu Oberkante Gebäude (Attika, First, Brandmauer, oder dgl.)
8. Für das Baufeld BF 3 gilt: Für das Bestandsgebäude ist der Einbau von Geschossebenen grundsätzlich zulässig. Die äußeren Abmessungen des Gebäudes dürfen nicht verändert werden.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. einer Baulinie bestimmt.
2. Zwischen dem Neubau (Baufeld BF 1.1) und dem Altbau (Baufeld BF 2) ist eine bauliche Verbindung außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Verbindungsbau ist auf eine maximale Breite von 4 m begrenzt.

5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

1. Müssen im Rahmen der Baumaßnahme Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sandersdorf-Brehna unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 8 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Sandersdorf-Brehna" (Baumschutzsatzung) vorzunehmen.
2. Das Bestandsgrün in der gemäß Planeintrag dargestellten Fläche ist dauerhaft als Gehölzstreifen mit einer Wuchshöhe von 3-4 m zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Pflanzungen sind diese durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen.

6. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1a BauGB, § 44 BNatSchG)

V 1 Zur Vermeidung von Direktverlusten der Avifauna ist die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

V 2 Zulässigkeit der Ausnahme von V1 – ökologische Baubegleitung:
Bei Beräumungen des Baufeldes innerhalb der Verbotszeiträume ist vor Baubeginn die Naturschutzbehörde schriftlich zu informieren. Es hat eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Darüber ist von einem Fachgutachter eine Nachweisführung (Protokollierung) vorzunehmen. Bei festgestelltem Besatz ist zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung durch die Naturschutzbehörde des Landkreises erteilt werden kann bzw. sind die festgestellten Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt.

V 3 In den Baufeldern BF 1.1 bis 1.4 und BF 3 sind in einer Höhe von 3 m mit südlich bis südöstlicher Ausrichtung insgesamt 8 Nistkästen für Brutvögel anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Das Anbringen der Kästen muss vor Beginn der Brut- und Setzperiode, d.h. bis Anfang März nach Fertigstellung der Gebäude im BF 1 abgeschlossen sein. Über das Anbringen der Nistkästen ist die Naturschutzbehörde vorab schriftlich zu informieren.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Seniorenzentrum Gisander" in Sandersdorf im Planverfahren nach §13a BauGB aufgrund des Stadtratbeschlusses vom 28.02.2019.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 17.05.2019 (Grabner) Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 28.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Seniorenzentrum Gisander" (Stand November 2018) beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 17.05.2019 (Grabner) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 17.05.2019 (Grabner) Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Seniorenzentrum Gisander" (Stand November 2018), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 01.04.2019 bis einschließlich 15.04.2019 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 in 06792 Sandersdorf-Brehna zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegen. Der Entwurf war während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna Nummer 6/2019, Jahrgang 29, vom 22.03.2019 sowie auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 17.05.2019 (Grabner) Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 19.12.2019 geprüft und als Zwischenabwägung abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2020 (Grabner) Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 19.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Seniorenzentrum Gisander" (Stand November 2019) beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2020 (Grabner) Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2020 (Grabner) Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Seniorenzentrum Gisander" (Stand November 2019), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 03.02.2020 bis einschließlich 06.03.2020 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 in 06792 Sandersdorf-Brehna ausgelegen. Der Entwurf war während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna Nummer 2/2020, Jahrgang 30, vom 24.01.2020 sowie auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2020 (Grabner) Bürgermeister

9. Zur Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme wurde der obersten Landesentwicklungsbehörde mit Schreiben vom 29.04.2020 die Begründung zum Überarbeiteten Entwurf mit Stand April 2020 vorgelegt.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2020 (Grabner) Bürgermeister

10. Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die Stellungnahmen von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und -städte sowie von den Bürgern am 30.09.2020 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 26.11.2020 (Grabner) Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Seniorenzentrum Gisander" in Sandersdorf wurde per Beschluss des Stadtrates der Stadt Sandersdorf-Brehna am 30.09.2020 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Plan nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.09.2020 gebilligt.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 26.11.2020 (Grabner) Bürgermeister

12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Seniorenzentrum Gisander" in Sandersdorf wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 26.11.2020 (Grabner) Bürgermeister

13. Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Seniorenzentrum Gisander" 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 04.12.2020 Ausgabe Nr. 15/2020, Jahrgang 30 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Seniorenzentrum Gisander" in Sandersdorf ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stadt Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2020 (Grabner) Bürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl.I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Sandersdorf-Brehna vom 30.09.2020 der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Seniorenzentrum Gisander" nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Stadt Sandersdorf-Brehna

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Seniorenzentrum Gisander" in Sandersdorf

SATZUNG	Planungshoheit:	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
	Entwurf:	Architekturbüro Lothar Link ö.b.u.v. Sachverständiger von der IHK für Barrierefreies Bauen und Planen sowie Alteneinrichtungen Nieder-Wöllstädter-Straße 13 d 61194 Niddatal
September 2020	Verfahrens-betreuung:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 500	Bearbeiter:	K. Rieger / G. Sparfeld