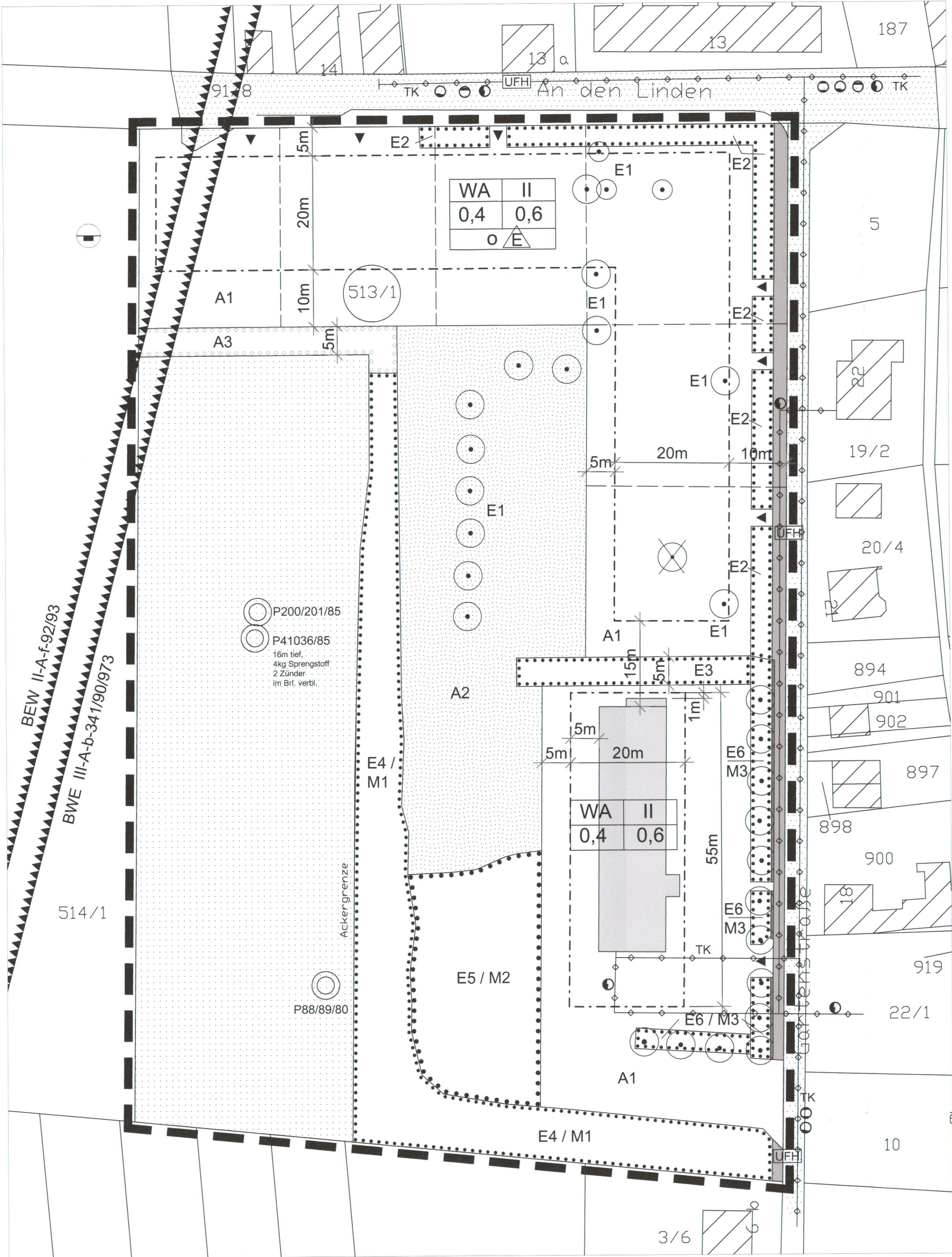




Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Ramsin
Flur: 2
Flurstück: 513/1

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2015 / A18-248-2010-7

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o, A offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsfläche, vorhanden

Ein- bzw. Ausfahrt (dargestellte Lage unverbindlich)

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

private Grünfläche (A 2)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

BEW II-A-f-92/93

BEW III-A-b-341/90/973 Bergwerkseigentum Köckern (Braunkohle)

Bewilligungsfeld zum Abbau von Kies und Kiessanden

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

Erhaltung von Einzelbäumen (E 1)

erforderliche Baumfällung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A 3)

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

E 1 - E 6
A 1 - A 3
M 1 - M 3

grünordnerische Maßnahmen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

geplante Grundstücksgrenze (unverbindliche Darstellung)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

unterirdischer Leitungsbestand (Lage unverbindlich)

Trinkwasserleitung

Schmutzwasserleitung

Gasmitteldruckleitung

Stromkabel

TK Telekom-Anlagen

UFH Unterflurhydrant, vorhanden

P.... Grundwasser-Messstellen (LMBV mbH)

Bestandsangaben, Planzeichen der Kartengrundlage

Flurstücksgrenze

z.B. 513/1 Flurstücknummer

vorhandene Bebauung (Gebäudebestand)

vorhandene Bebauung im Geltungsbereich

Gehweg, vorhanden, unbefestigt

Einfriedung, vorhanden

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das Plangebiet „Gartenstraße“ ist nach § 4 BauNVO ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme: können zugelassen werden gem. § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

nicht zugelassen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

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

Gemäß Planeintrag gilt eine offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 u. 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6 als Höchstmaß.
- Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
- Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Balkone, Erker, Treppenhäuser, Hauszugangsvordächer, Außentreppen und Terrassen können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50m überschreiten, wobei die Länge des Gebäudeteils maximal die Hälfte der Gesamtlänge betragen darf.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) BauGB, § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten PKW-Einstellplätzen ist außerhalb der Baugrenze zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1 a) BauGB)

Erhaltungsmaßnahmen

E 1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art sowie am gleichen Standort in einem Radius ± 2 m zu ersetzen.

E 2 Die vorhandene straßenbegleitende Baum-Strauch-Hecke ist gemäß Planeintrag zu erhalten. Je Baugrundstück ist die Unterbrechung der Hecke (maximale Breite 3m) zur Herstellung einer Grundstückszufahrt zulässig. Je Grundstück ist nur 1 Zufahrt gestattet.

E 3 Die vorhandene Baum-Strauch-Hecke ist gemäß Planeintrag in einer Breite von 5m zu erhalten.

E 4 Die vorhandene Baum-Strauch-Hecke ist gemäß Planeintrag als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche in ihrer vorhandenen Breite zu erhalten.

E 5 Die vorhandene Baumgruppe aus überwiegend nicht heimischen Nadelbäumen ist gemäß Planeintrag zu erhalten.

E 6 Die vorhandene Baumreihe aus überwiegend heimischen Bäumen ist gemäß Planeintrag zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist als Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

A 2 Die ausgewiesene Fläche von 2.625 m² ist als Grünfläche, nicht parkartig anzulegen und dauerhaft als solche zu pflegen und zu erhalten.

A 3 Auf der Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Baum-Strauch-Hecke, überwiegend heimischer Art) in einer Breite von 5 m neu anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen

V 1: Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste - Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen - während der Bauphase werden die Zeiten für die Baufeldräumung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf 1. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.

V 2: Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von einer Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.

V 3: Bei Arbeiten an Gebäuden (Umnutzung, Abriss), hat vor Baubeginn eine Untersuchung auf Fledermausbesatz zu erfolgen. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, ist zu prüfen ob eine Nutzung als Ruheplatz, Winterstube oder Winterquartier erfolgt. Dementsprechend sind art- und nutzungsspezifische Vermeidungsmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde festzulegen.

V 4: Bei Baufeldberäumungen innerhalb der Verbotszeiträume hat vor Baubeginn eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz ist zu prüfen ob eine Ausnahme-genehmigung erteilt werden kann bzw. sind die festgestellten Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt.

Optimierungsmaßnahmen

M 1 Für die zu erhaltende Baum-Strauch-Hecke mit dem Erhaltungsgebot E 4 sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Rodungsmaßnahmen (Entfernung nicht standortgerechter Gehölze)
- in der vorhandenen Baum-Strauch-Hecke aus vorwiegend Zitter-Pappeln (*Populus tremula*) sind mindestens 50% dieser Gehölzart mit Wurzel zu roden, alle hier vorhandenen fremdländischen Gehölze sind ebenfalls mit Wurzel zu entfernen

Gehölzpflanzungen (standortgerechte, heimische Gehölze)
- in der Baum-Strauch-Hecke ist eine Ersatzpflanzung mit den Gattungen Linde (Tilia) und Ahorn (Acer) vorzunehmen

- für die Unterpflanzungen sind Sträucher der Gehölzauswahl gemäß Pflanzliste anzupflanzen mit der Zielstellung, dass je 20 m² ein Strauchbestand von 5-8 Stück vorzufinden ist

M 2 Für die zu erhaltende Baumgruppe mit dem Erhaltungsgebot E 5 sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Ausstüftung von Totholzbestand
- kultivieren des Gehölzbestandes zur Freiraumnutzung für die Wohnbebauung

M 3 Für die zu erhaltende Baumreihe mit dem Erhaltungsgebot E 6 sind folgende Pflege- und Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen:

- Ausstüftung von Totholzbestand
- fachmännischer Entlastungs- und Kronensicherungsschnitt

7. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Hinweis
Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen gemäß § 14 (2) Denkmalschutzgesetz LSA einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

AUSFERTIGUNG

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Gartenstraße" in der Ortschaft Ramsin der Stadt Sandersdorf-Brehna aufgrund des Beschlusses vom 24.02.2016.

Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2016 Grabner Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 26.05.2016 den Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2016 Grabner Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 07.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf der erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2016 Grabner Bürgermeister

4. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gartenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht, hat vom 27.06.2016 bis einschließlich 29.07.2016 während folgender Dienstzeiten:

Montag 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Dienstag 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch 9:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Freitag 9:00 - 12:00 Uhr

bei der Stadtverwaltung Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf-Brehna im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung, nach § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt "Der Lindenstein" Nr. 12/2016 vom 17.06.2016, 26. Jahrgang

Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2016 Grabner Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte zum Vorentwurf am 27.10.2016 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf-Brehna, den 06.02.2017 Grabner Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat am 27.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes "Gartenstraße" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 06.02.2017 Grabner Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, haben vom 28.11.2016 bis einschließlich 10.01.2017 während folgender Dienstzeiten:

Montag 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Dienstag 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch 9:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Freitag 9:00 - 12:00 Uhr

bei der Stadtverwaltung Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf-Brehna im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung, nach § 3 (2) BauGB zur formalen Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt "Der Lindenstein" 22/2016 vom 18.11.2016, 26. Jahrgang

Sandersdorf-Brehna, den 06.02.2017 Grabner Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte wurden mit Schreiben vom 01.11.2016 von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Sandersdorf-Brehna, den 06.02.2017 Grabner Bürgermeister

9. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte zum Entwurf am 23.02.2017 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf-Brehna, den 09.03.2017 Grabner Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan "Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 23.02.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss vom 23.02.2017 gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 09.03.2017 Grabner Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Sandersdorf-Brehna, den 09.03.2017 Grabner Bürgermeister

12. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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, sind im Amtsblatt Nr. C.../2017 vom 17.03.2017, 2017. 7. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sandersdorf-Brehna, den 17.03.2017 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Sandersdorf-Brehna vom 23.02.2017 der Bebauungsplan "Gartenstraße" nach § 10 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Stadt Sandersdorf-Brehna Ortschaft Ramsin			
Bebauungsplan "Gartenstraße"			
Satzung	Planungshoheit:	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna	
Januar 2017	Entwurf und Ver-fahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale	
M 1 : 500	Bearbeiter :	K. Rieger / G. Sparfeld	