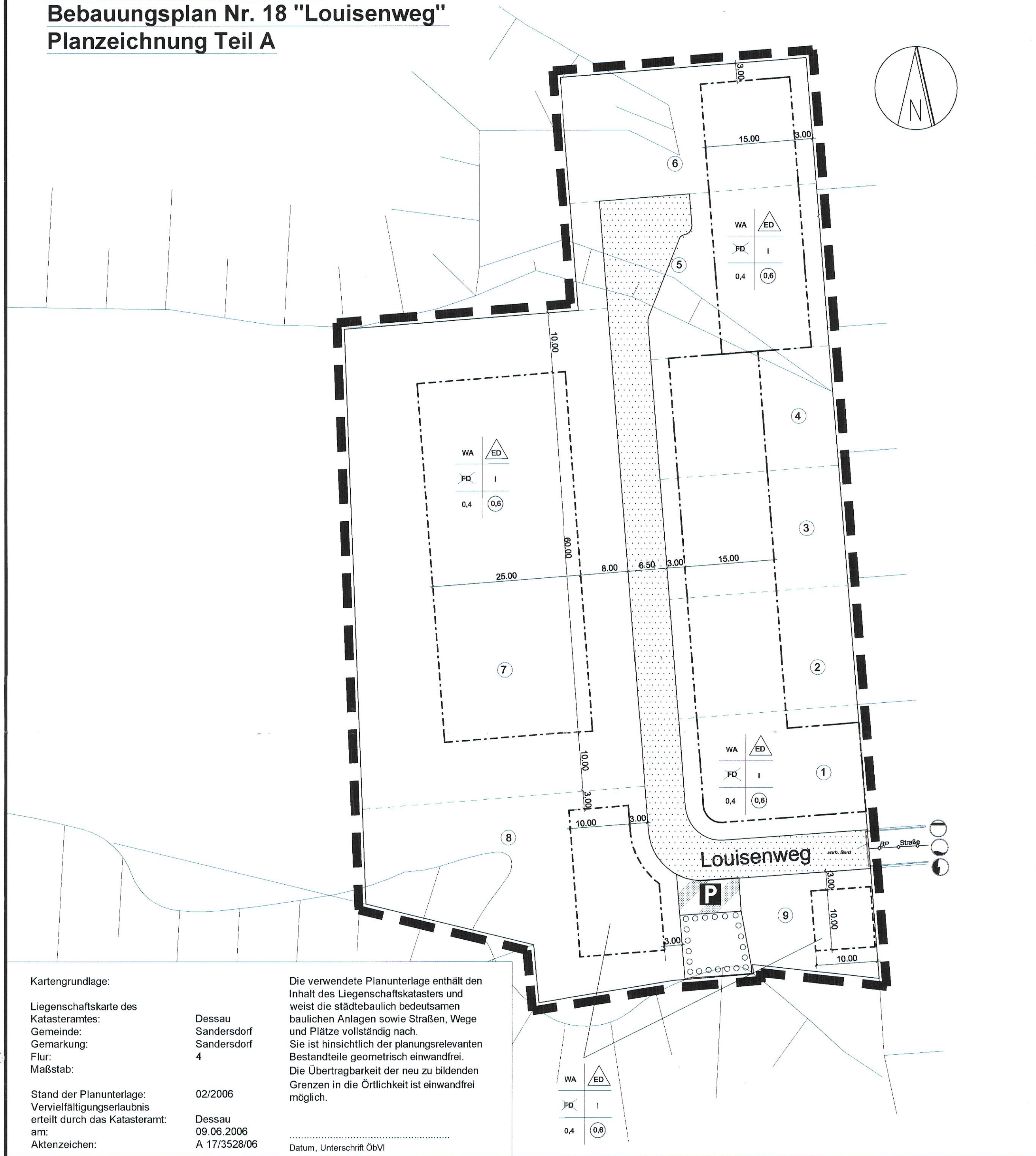


1. Vereinfachte Änderung
Bebauungsplan Nr. 18 "Louisenweg"
Planzeichnung Teil A



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Katasteramtes:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Maßstab:

Dessau
Sandersdorf
Sandersdorf
4

Stand der Planunterlage:
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt:
am:
Aktenzeichen:

02/2006
Dessau
09.06.2006
A 17/3528/06

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....
Datum, Unterschrift ÖbV

Allgemeine Hinweise

- Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Baugestaltung und Grünordnung.
- Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Gemeinde Sandersdorf, westlich der Ramsiner Straße / Louisenweg.
- Der Geltungsbereich wird katastermäßig wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Sandersdorf
Flur: 4
Flurstücke: 1605 (teilw.)
- Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung der Gemeinde Sandersdorf zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Louisenweg" liegt in einem schadensgefährdeten Gebiet, das aufgrund des ehemaligen Braunkohlentagebaus ausgewiesen wurde.

Pflanzliste

Klein- bis mittelkronige Bäume:	Feldahorn Hainbuche Vogel-Kirsche Eberesche Wild-Äpfel Wild-Birne	- Acer campestre - Carpinus betulus - Prunus avium - Sorbus aucuparia - Malus sylvestris - Pyrus pyrastrer
Sträucher und Hecken:	Hasel Pfaffenhütchen Wild-Äpfel Felsenbirne Traubenkirsche Hartrieel Zweigf. Weißdorn Eingr. Weißdorn Schlehe Wildrosen Gem. Schneeball	- Corylus avellana - Euonymus europaeus - Malus sylvestris - Amelanchier ovalis - Prunus padus - Cornus sanguinea - Grataegus laevigata - Crataegus monogyna - Prunus spinosa - Rosa spec. - Viburnum opulus
Klettergehölze:	Gemeine Waldrebe Efeu Wald-Geißblatt	- Clematis vitalba - Hedera helix - Lonicera periclymenum

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

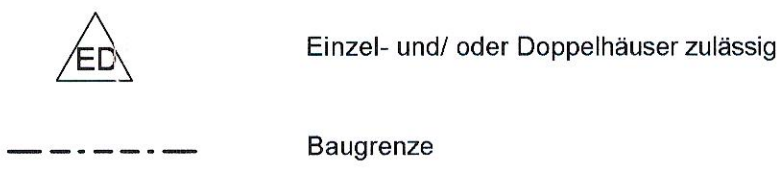
Art der baulichen Nutzung



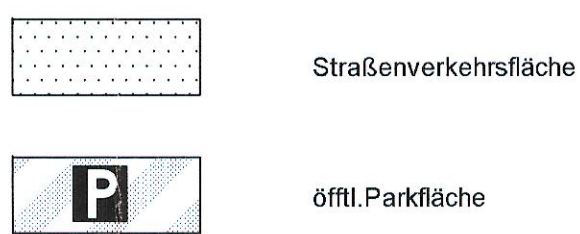
Maß der baulichen Nutzung



Bauweise, Baugrenze



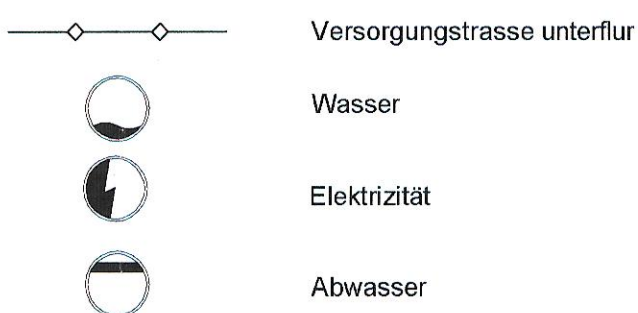
Verkehrsflächen



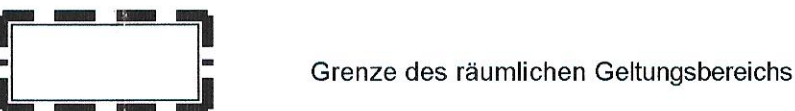
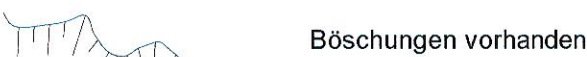
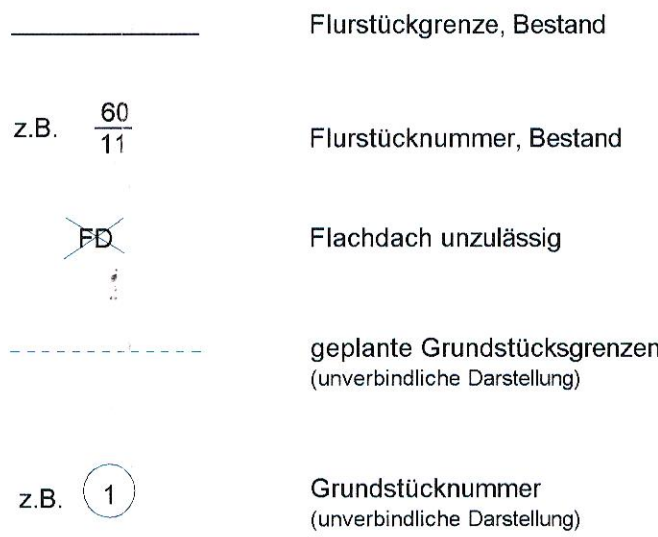
Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Ver- und Entsorgungsanlagen



Sonstige Planzeichen



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Dachform	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung zur Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Louisenweg", Gemeinde Sandersdorf aufgrund des Beschlusses vom 14.12.2006.

Sandersdorf, den 11.04.2007



2. Der Gemeinderat hat am 14.12.2006 den Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Sandersdorf, den 11.04.2007



3. Der Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 29.01.2007 bis zum 02.03.2007 im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung (Zimmer 24), Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf während der Dienstzeiten

Montag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 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 - 16.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 - 17. Jahrgang vom 19.01.2007.

Sandersdorf, den 11.04.2007



4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.01.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sandersdorf, den 11.04.2007



5. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 29.03.2007 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf, den 11.04.2007



6. Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.2007 vom Gemeinderat als Satzungsänderung beschlossen. Die Begründung zum Plan wurde mit Beschluss vom 29.03.2007 gebilligt.

Sandersdorf, den 11.04.2007



7. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Louisenweg" gemäß der 1. Vereinfachten Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sandersdorf, den 11.04.2007



8. Das Inkrafttreten der Satzungsänderung zur 1. Vereinfachten Änderung 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. 7 - 17. Jahrgang vom 05.04.2007 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.

Die Satzung gemäß der 1. Vereinfachten Änderung ist am 05.04.2007 in Kraft getreten.

Sandersdorf, den 21.04.2007



Teil B
Textliche Festsetzungen bestehend aus:

§ 1

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Baugebiet "Louisenweg" ist nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:

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

Nicht zugelassen werden sollen gem. § 1 (5) BauNVO die baulichen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO.

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

- Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 als Höchstmaß.
- Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen GRZ) ist auf 0,4 begrenzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I als Höchstmaß.

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

Im Plangebiet sind Einzelhäuser und / oder Doppelhäuser zulässig.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Balkone, Erker, Treppenhäusvorbauten, Hauszugangsvordächer, Außentreppten können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, wobei die Länge des Gebäudeteiles maximal die Hälfte der Gesamtlänge betragen darf.

Die Errichtung von Garagen, PKW-Stellflächen und überdachten PKW-Einstellplätzen (Carports) ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Die Errichtung von Garagenkomplexen ist unzulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist nur eine Einfahrt gestattet.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 16, 20 und 25 BauGB)

Pflanzgebote Ausgleichsmaßnahmen

A 1: Die als "Fläche zur Anpflanzung" als Pflanzgebot ausgewiesene Fläche ist mit einer Baum-Strauch-Hecke* aus standortgerechten, überwiegend heimischen Arten entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.

A 2: Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Baum-Strauch-Hecke* aus standortgerechten, überwiegend heimischen Arten entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu erhalten.

A 3: Der Rest der jeweils nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Obst-, Gemüse-, Grabeland oder Ziergarten** anzulegen und zu erhalten.

* Biotyptyp HHB gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt
** Biotyptypen AKB, AKC, AKD gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

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

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik - Schutzmaßnahmen) zu beachten.

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

§ 2

Bauordnungsrechtlich - gestalterische Festsetzungen (§ 85 BauO LSA)

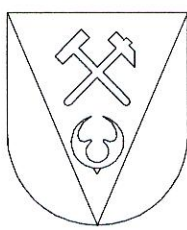
1. Dachform

Flachdächer (< 10° Dachneigung) sind für Wohngebäude nicht gestattet. Jedoch gelten für Garagen und einzeln stehende Nebengelasse keine Beschränkungen hinsichtlich der Dachform.

2. Wegbefestigung / Belag

Als Wegbefestigung sowie für private Erschließungswege und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge oder Pflastersteine (Naturstein- oder Betonpflaster) zu verwenden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 29.03.2007 folgende Satzung über die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Wohnbebauung "Louisenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

	BEBAUUNGSPLAN NR. 18 der Gemeinde Sandersdorf	
	Wohnbebauung "Louisenweg"	
	1. Vereinfachte Änderung;	Satzung
März 2007	Gemeinde:	Sandersdorf Bahnhofstr. 2 06792 Sandersdorf
	Entwurf und Ver- fahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
	Bearbeiter:	G. Sparfeld / B. Mohr