

Bebauungsplan "Wohnanlage Magdalengarten" der Stadt Sandersdorf-Brehna
in der Ortschaft der Stadt Brehna - Planzeichnung - Teil A



Gemarkung: Brehna
Flur: 8
Flurstücke: 174/5, 174/6, 181/1, 1065/172, 27
400 und Teilflurstück 172/6

Erläuterungen zur Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Firsthöhe / Dachform in m hier: Flachdach

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
z.B. II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
FH	maximale Firsthöhe in m
0,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze

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

■	Straßenverkehrsfläche
---	-----------------------

Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)

◀ Zufahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 Ziff a) und b) Abs. 6 BauGB)

○ ○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
■ ■ ■ ■ ■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
z. Bsp. M 1	grünordnerische Maßnahmen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs 5 BauNVO)

---	Flurstücksgrenze
z.B. 174/6	Flurstücksnummer
---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
5	Vermaßung in Metern
• • • • •	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
♻	Sammelstelle zur Hausmüllentsorgung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

---	unterirdischer Leitungsbestand (nachrichtliche Übernahme)
○	Schmutzwasser
○	Trinkwasser
○	Niederspannungsleitung
○	Gasleitung
---	stillgelegte Gasleitung
UFH	Unterflur-Hydrant, vorhanden

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

Das Plangebiet "Wohnanlage Magdalengarten" ist ausgewiesen als
• Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Geschöflächenzahl beträgt 0,6 als Höchstmaß.
2. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschoße im WA 1, WA 2 und WA 4 beträgt II als Höchstmaß. Die Zahl der Vollgeschoße im WA 3 beträgt III als Höchstmaß.
4. Im WA 1, WA 2 und WA 4 ist eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt.
5. Als Höhenbezug ist die Höhenlage des Weges (Oberfläche Gelände Flurstück 186/23 der Flur 8, Gemarkung Brehna) in orthogonaler Projektion zum Gebäude anzunehmen.
6. Im WA 2 und WA 4 sind ausschließlich max. 2 Vollgeschoße zur Nutzung zulässig. Eine darüber hinausgehende Nutzung (auch anteilige Nutzung) ist unzulässig.
7. Im WA 3 sind nur Flachdächer zulässig.
8. Die Höhenlage der untersten Nutzenebene der Gebäude darf die Höhenlage der Straßenoberfläche nicht unterschreiten.

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

1. Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Im WA 2, WA 3 und WA 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
3. Im WA 1, WA 2 und WA 4 beträgt die maximale Gebäudelänge 20 m.
4. Im WA 3 beträgt die maximale Gebäudelänge 30 m.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
2. Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl wie im Planeintrag dargestellt als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

M 1 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 1 gilt die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Vorhandene Gehölze sollen erhalten bleiben. Bei Abgang sind diese in gleicher Art zu ersetzen.

M 2 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 2 ist die Anpflanzung und Entwicklung einer freiwachsenden Strauch-Hecke auf einer Fläche von 48 m² zu realisieren. Die Strauch-Hecke ist aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in einer Breite von 2 m zu entwickeln.

M 3 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 3 ist die Anpflanzung und Entwicklung einer freiwachsenden Strauch-Hecke auf einer Fläche von 280 m² zu realisieren. Die Strauch-Hecke ist aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in einer Breite von 2 m zu entwickeln.

M 4 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 4 ist die Anpflanzung und Entwicklung einer Grünanlage mit heimischen, standortgerechten Gehölzen auf einer Fläche von 414 m² zu realisieren, zu pflegen und zu erhalten.

M 5 - Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist in Form einer Freiraumgestaltung anzulegen. Diese ist zu pflegen und zu erhalten.

M 6 - Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten bzw. Ziergarten anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

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

Im gesamten Geltungsbereich gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen:

- V Eine Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen sowie die Beräumung der Fläche hat außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen (§ 39 BNatSchG). Die Rodung / Fällung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Hinweis der unteren Naturschutzbehörde

Gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Vorhandene benachbarte Bäume oder Gehölze sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Magdalengarten" im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 27.10.2016.

Sandersdorf-Brehna, den 21.11.2016 (Grabner) Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 27.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 21.11.2016 (Grabner) Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat vom 28.11.2016 bis einschließlich 10.01.2017 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 ausgelegen. Der Entwurf war während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna einsehbar.

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 18.11.2016, Nummer 22/2016, 26. Jahrgang.

Sandersdorf-Brehna, den 21.11.2016 (Grabner) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 01.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sandersdorf-Brehna, den 21.11.2016 (Grabner) Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat am 26.04.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnanlage Magdalengarten" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 22.05.2018 (Grabner) Bürgermeister

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat vom 28.05.2018 bis einschließlich 03.07.2018 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 ausgelegen. Der Entwurf war während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna einsehbar.

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 18.05.2018 Nummer 10/2018, 28. Jahrgang.

Sandersdorf-Brehna, den 22.05.2018 (Grabner) Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 16.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sandersdorf-Brehna, den 22.05.2018 (Grabner) Bürgermeister

8. Der Stadtrat von Sandersdorf-Brehna hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte am 27.09.2018 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf-Brehna, den 05.10.2018 (Grabner) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplanes "Wohnanlage Magdalengarten" wurde per Beschluss des Stadtrates am 27.09.2018 als Satzungs beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2018 gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 05.10.2018 (Grabner) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan "Wohnanlage Magdalengarten" in Brehna der Stadt Braunsbedra wird hiermit ausgefertigt.

Sandersdorf-Brehna, den 05.10.2018 (Grabner) Bürgermeister

11. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Wohnanlage Magdalengarten" 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 19.10.2018, Nummer 20/18, 28. Jahrgang 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 Bebauungsplanes ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sandersdorf-Brehna, den 19.10.2018 (Grabner) Bürgermeister

Stadt Sandersdorf - Brehna

Bebauungsplan "Wohnanlage Magdalengarten" in Brehna

Satzung nach § 13a BauGB	Planungshoheit: Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
August 2018	

M 1 : 500 Bearbeiter : C. Woitschach / G. Sparfeld