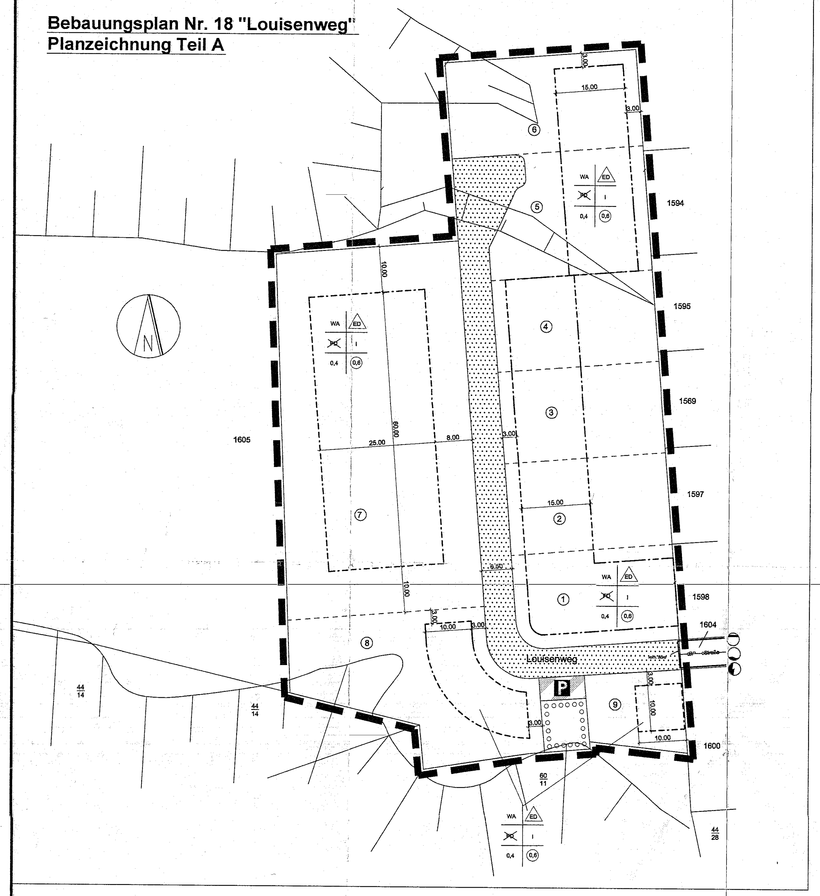
Bebauungsplan Nr. 18 "Louisenweg"
Planzeichnung Teil A



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des
Katasteramtes: Dessau
Gemeinde: Sandersdorf
Gemarkung: Sandersdorf
Flur: 4
Maßstab:

Stand der Planunterlage: 02/2006
Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Katasteramt: Dessau
am: 03.06.2006
Aktenzeichen: A17/3528/06

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.

3.3.2006
Datum, Unterschrift ÖbVI

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Baugestaltung und Grünordnung.

2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Gemeinde Sandersdorf, westlich der Ramsiner Straße / Louisenweg.

3. Der Geltungsbereich wird katastermäßig wie folgt beschrieben:

   Gemarkung: Sandersdorf
   Flur: 4
   Flurstücke: 1605 (teilw.)

4. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird im Bauamt der Gemeinde Sandersdorf zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

5. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Louisenweg" liegt in einem schadensgefährdeten Gebiet, das aufgrund des ehemaligen Braunkohlentagebaues ausgewiesen wurde.

15.12.2006

Bürgermeister

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- (0,6) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze

- ED — Einzel- und/ oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- P — öfftl.Parkfläche

Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Versorgungstrasse unterflur
- Wasser
- Elektrizität
- Abwasser

Sonstige Planzeichen

- Flurstückgrenze, Bestand
- z.B. 60/11 — Flurstücknummer, Bestand
- FD — Flachdach unzulässig
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindliche Darstellung)
- z.B. (1) — Grundstücknummer (unverbindliche Darstellung)
- Böschungen vorhanden
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Dachform	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

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:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. 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:

1. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 als Höchstmaß.
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen GRZ) ist auf 0,4 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II 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, Treppenhausvorbauten, Hauszugangsvordächer, Außentreppen 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. Grünordnarische Fastsotzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 16, 20 und 25 BauGB)

Pflanzgebote Ausgleichsmaßnahmen

A 1: Die als "Fläche zur Anpflannzung" 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.

* Biotoptyp HHB gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt
** Biotoptypen 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

Bauordnugsrechtlich - 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 (Natursteln- oder Betonpflaster) zu verwenden.

Pflanzliste

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Louisenweg", Gemeinde Sandersdorf aufgrund des Beschlusses vom 02.06.2005.

   Sandersdorf, den 10.07.2006 — (Thiel) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 02.06.2005 den Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Sandersdorf, den 10.07.2006 — (Thiel) Bürgermeister

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 27.06.2005 bis zum 29.07.2005 im Bauamt (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. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12/2005 - 15. Jahrgang vom 17.06.2005.

   Sandersdorf, den 10.07.2006 — (Thiel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Sandersdorf, den 10.07.2006 — (Thiel) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat am 27.10.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Sandersdorf, den 10.07.2006 — (Thiel) Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Festsetzungen zur Baugestaltung sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 14.11.2005 bis zum 16.12.2005 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

   im Bauamt (Zimmer 24), Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21/2005 - 15. Jahrgang - vom 04.11.2005.

   Sandersdorf, den 10.07.2006 — (Thiel) Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat am 02.03.2006 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung zum Plan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Sandersdorf, den 10.07.2006 — (Thiel) Bürgermeister

8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Festsetzungen zur Baugestaltung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.03.2006 bis zum 05.05.2006 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

   im Bauamt (Zimmer 24), Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.
   Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6/2006 - 16. Jahrgang - vom 17.03.2006.

   Sandersdorf, den 10.07.2006 — (Thiel) Bürgermeister

9. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 27.10.2005 und 22.06.2006 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Sandersdorf, den 10.07.2006 — (Thiel) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Festsetzungen zur Baugestaltung, wurde am 22.06.2006 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss vom 22.06.2006 gebilligt.

    Sandersdorf, den 10.07.2006 — (Thiel) Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Festsetzungen zur Baugestaltung wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 23.11.2006
    Az.: 304-21102-121 / 6171/034 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Magdeburg, den 23.11.2006 — Landesverwaltungsamt — (Thiel) Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Gemeinderates vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom Az.: bestätigt.

    Sandersdorf, den 2006 — (Thiel) Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit baugestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

    Sandersdorf, den 20.12.2006 — (Thiel) Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung 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. 24 - 16. Jahrgang vom 15.12.06 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 ist am 15.12.06 in Kraft getreten.

    Sandersdorf, den 20.12.2006 — (Thiel) Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 85 Abs. 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl.LSA Nr. 67/2005) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 22.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 Wohnbebauung " Louisenweg" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 85 Abs. 4 und 1 BauO LSA, erlassen:

	BEBAUUNGSPLAN NR. 18 der Gemeinde Sandersdorf	
	Wohnbebauung "Louisenweg"	
	Satzung	mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 85 BauO LSA
Juni 2006	Gemeinde:	Sandersdorf Bahnhofstr. 2 06792 Sandersdorf
	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Thieme & Sparfeld GmbH Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
1 : 500	Bearbeiter :	G. Sparfeld / B. Mohr