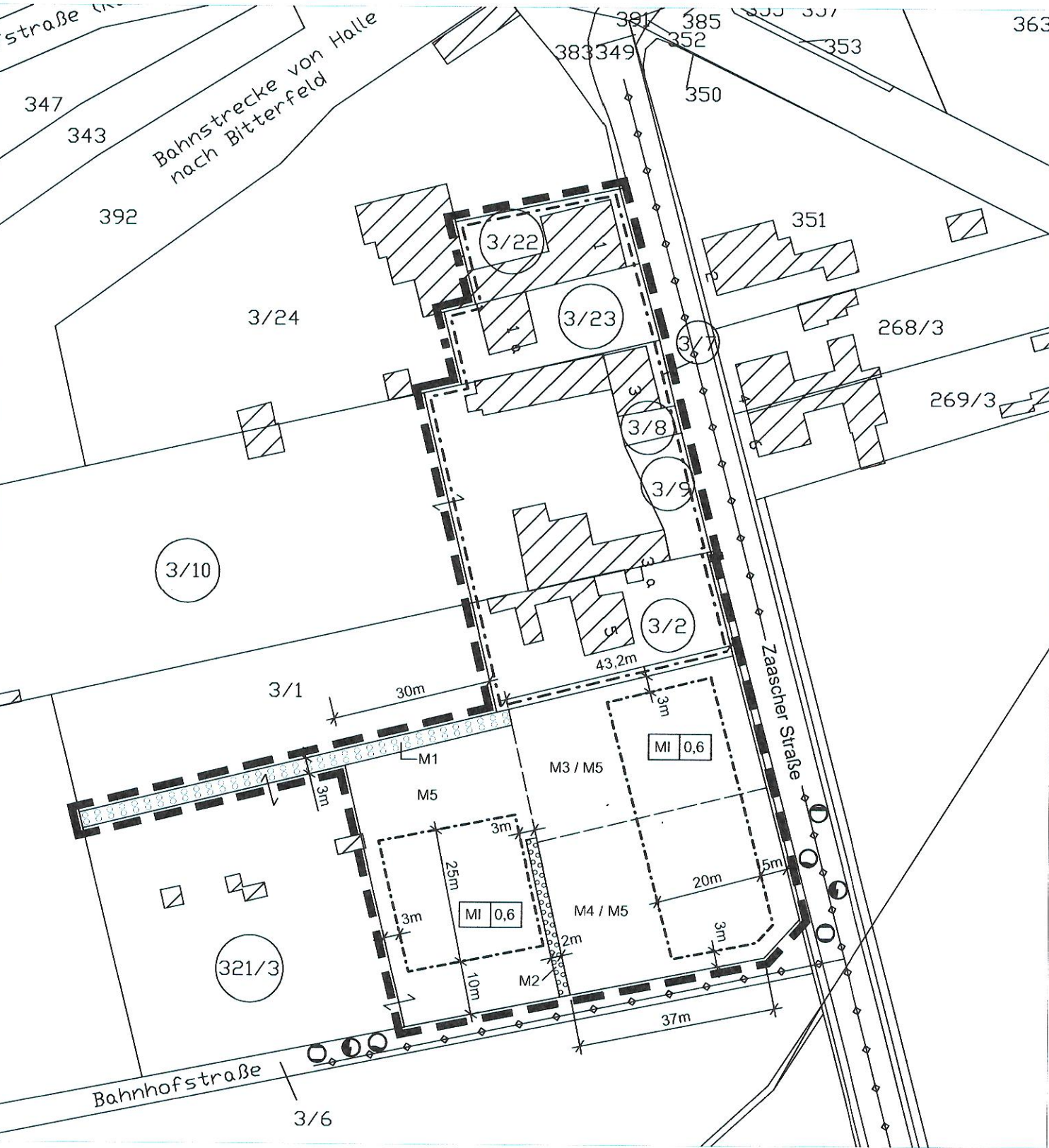


Einfacher Bebauungsplan "Zaascher Straße" in Roitzsch
Planzeichnung (Teil A)



Der Geltungsbereich wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Roitzsch
Flur: 5
Flurstück: tlw. 321/3, 3/2, 3/9, 3/8, 3/7, 3/23, 3/22 und tlw. 3/10

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

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

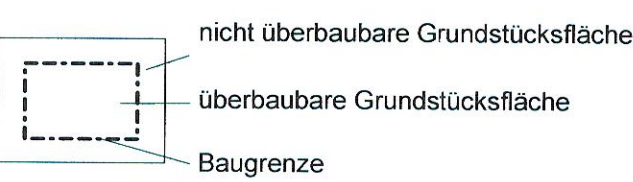
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI Mischgebiet

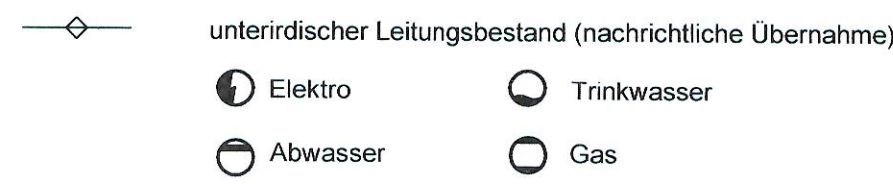
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

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



Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

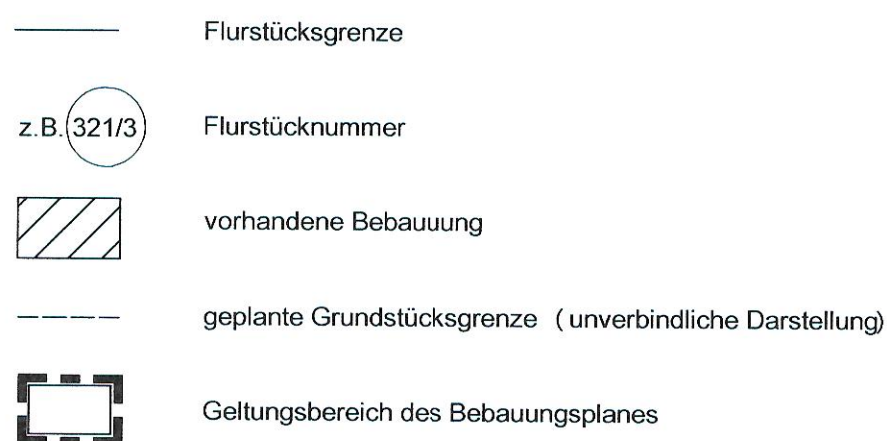


Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)



M 1 - M 5 Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Teil B Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

- Das Plangebiet „Zaascher Straße“ ist nach § 6 BauNVO ausgewiesen als Mischgebiet (MI)
- Zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetrieb,
 - Tankstellen
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,6 begrenzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Balkone, Erker, Treppenhäuser, Hauszugangsvordächer, Außentreppe, und Terrassen können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, wobei die Länge des Gebäudeteils maximal die Hälfte der Gesamtlänge betragen darf.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 und (1a) BauGB)

M 1 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a) BauGB festgesetzten Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) in einer Größe von insgesamt 220 m² neu anzulegen.

Es ist zulässig, dass die Anpflanzung der Feldhecke (vgl. Planeintrag ca. 83 m Gesamtlänge) dabei um max. 10 m Länge unterbrochen werden darf.

Bei einer festgesetzten Fläche von 220 m² und einem Pflanzverband von 2m x 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 55 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20% Heister (11 Stück) zu pflanzen.

M 2 Auf einer Fläche von 60 m² ist eine 2 m breite und 30 m lange Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) neu anzulegen. Die Lage gemäß Planeintrag kann in Nord-Süd-Richtung variieren.

Bei einer festgesetzten Fläche von 60 m² und einem Pflanzverband von 1,5m x 1,5m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 27 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20% Heister (5 Stück) zu pflanzen.

M 3 Auf dem Baugrundstück sind Gebüsch aus überwiegend heimischen Arten auf einer Fläche von insgesamt 110 m² anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

M 4 Auf dem Baugrundstück sind Gebüsch aus überwiegend heimischen Arten auf einer Fläche von insgesamt 110 m² anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

M 5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

VM 1 Maßnahmen an Gehölzen wie Rodung, Fällungen, Rückschnitte und Ausastungen sind nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

VM 2 Die Ausführung der vorbereitenden Baulätigkeiten (z.B. Baufeldfreimachung, Baustelleneinrichtung u.ä.) darf nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres beginnen.

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 (Erdbauarbeiten) zu beachten.

Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für alle Neubauten gilt:

- Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder, Arbeits- und Schlafräume) sind in der Fassadenausrichtung Nord, Ost und West Schallschutzfenster der Klasse III vorzusehen.
- Schlaf- und Kinderzimmer (Schlafräume) sind so anzuordnen, dass ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- Sollte eine Raumanordnung wie unter Nr. 2 gefordert nicht möglich sein, so sind die Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten.

AUSFERTIGUNG

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes "Zaascher Straße" in Roitzsch aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 24.02.2016.

Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2016

(Grabner) Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 26.05.2016 den Entwurf des Einfachen Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2016

(Grabner) Bürgermeister

3. Der Entwurf des Einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat vom 27.06.2016 bis einschließlich 29.07.2016 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.

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 17.06.2016, Nummer 12/2016, 26. Jahrgang.

Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2016

(Grabner) Bürgermeister

4. 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 aufgefordert worden.

Sandersdorf-Brehna, den 25.08.2016

(Grabner) Bürgermeister

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

Sandersdorf-Brehna, den 15.11.2016

(Grabner) Bürgermeister

6. Der Einfache Bebauungsplan "Zaascher Straße" wurde per Beschluss des Stadtrates am 27.10.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.10.2016 gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 15.11.2016

(Grabner) Bürgermeister

7. Der Einfache Bebauungsplan "Zaascher Straße" in der Gemarkung Roitzsch der Stadt Sandersdorf-Brehna wird hiermit ausgefertigt.

Sandersdorf-Brehna, den 15.11.2016

(Grabner) Bürgermeister

8. Das Inkrafttreten des Einfachen 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, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 02.12.2016, Ausgabe Nr. 23, 26. 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sandersdorf-Brehna, den 05.12.2016

(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 27.10.2016 der Einfache Bebauungsplan "Zaascher Straße" nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.



Stadt Sandersdorf-Brehna
Ortschaft Roitzsch



Bebauungsplan "Zaascher Straße"

SATZUNG	Planungshoheit:	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
August 2016	Entwurf und Verfahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000	Bearbeiter:	K. Rieger / G. Sparfeld