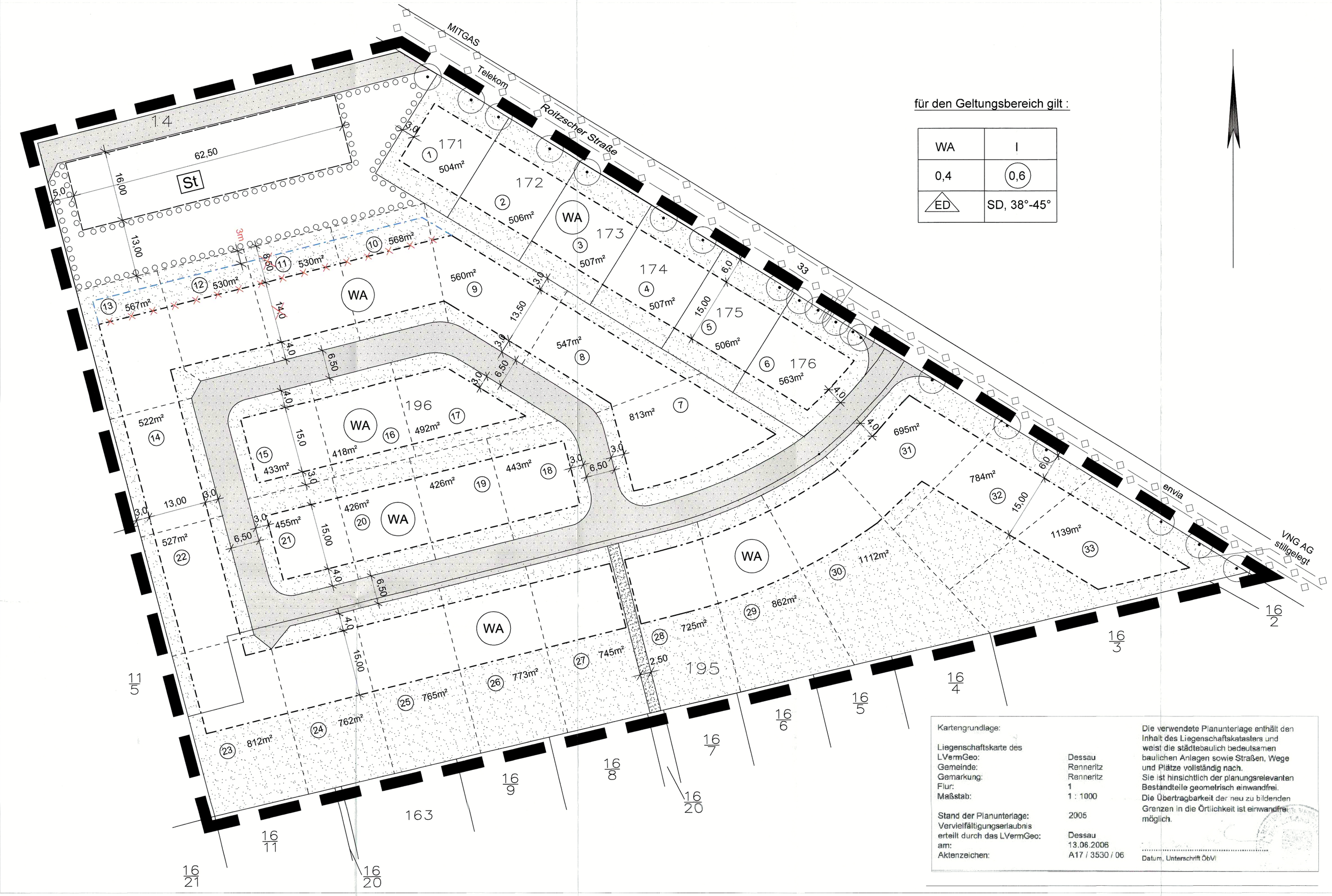
Teil A - Planzeichnung - Bebauungsplan Nr. 01a - Brehnaer Straße / Roitzscher Straße - 2. Änderung



für den Geltungsbereich gilt :

WA	I
0,4	(0,6)
ED	SD, 38°-45°

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des LVermGeo:
Gemeinde: Dessau
Gemarkung: Rennertz
Flur: Rennertz
Maßstab: 1 : 1000

Stand der Planunterlage: 2005
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das LVermGeo: Dessau
am: 13.06.2006
Aktenzeichen: A17 / 3530 / 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 ÖbVI

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) nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungsleitungen

- Leitungsbestand - unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)

Grünflächen

- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Erhaltungsgebot Baumreihe
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Flurstückgrenze
- z.B. 195 Flurstücknummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindliche Darstellung)
- SD Satteldach
- 38° - 45° Dachneigung in Grad
- (St) Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Geh- und Radweg
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Teil B
Textliche Festsetzungen bestehend aus:

§ 1

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Baugebiet "Brehnaer Straße / Roitzscher Straße" 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 (GRZ) ist auf 0,4 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I als Höchstmaß.

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

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern 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 des Gebäudes betragen darf.

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)

A 1: Auf den privaten Grundstücken ist je begonnene 200 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Großbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

A 2: Auf den privaten Grundstücken sind mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Strauch-Baumhecke zu pflanzen. Dabei sind Gehölze entsprechend der Pflanzenliste auszuwählen.

A 3: Die restliche nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

A 4: Die vorhandene Baumreihe entlang der Roitzscher Straße ist zu erhalten.

A 5: Die "Fläche zum Anpflanzen" ist als Strauch-Baumhecke anzulegen. Dabei sind Gehölze entsprechend der Pflanzliste auszuwählen.

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 und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer, für untergeordnete Anbauten, sowie für garagen und einzeln stehende Nebengelasse sind auch Flachdächer zulässig.
Die zulässige Dachneigung beträgt 38°- 45°.

2. Wegbefestigung

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

Pflanzliste

Wuchshöhe über 20m	Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
	Rot-Buche	- Fagus sylvatica
	Gemeine Esche	- Fraxinus exelsior
	Silber-Weide	- salix alba
	Winter-Linde	- Tilia cordata
10m - 20m	Feldahorn	- Acer campestre
	Hainbuche	- Carpinus betulus
	Vogel-Kirsche	- Prunus avium
	Eberesche	- Sorbus aucuparia
5m - 10m	Hasel	- Corylus avellana
	Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
	Wild-Apfel	- Malus sylvestris
	Traubenkirsche	- Prunus padus
bis 5m	Hartriegel	- Cornus sanguinea
	Zweigr. Weißdorn	- Crataegus laevigata
	Eingr. Weißdorn	- Crataegus monogyna
	Schlehe	- Prunus spinosa
	Wildrosen	- Rosa spec.
Klettergehölze	Gem. Waldrebe	- Clematis vitalba
	Efeu	- Hedera helix
	Wald-Geißblatt	- Lanicera periclymenum

Planzeichenerklärung zur 4. Änderung

- Wegfall Baugrenze
- Baugrenze, neu

URSCHRIFT

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I.S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. IS. 674) wird nach Beschluss durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna am 13.07.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01a "Brehnaer Straße/Roitzscher Straße" in Renneritz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzungsänderung beschlossen.

	Stadt Sandersdorf-Brehna	
	4. Änderung des Bebauungsplanes 01a "Brehnaer Straße/Roitzscher Straße" in Renneritz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	
Satzungsänderung	Planungsstoheit:	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
Mai 2022	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H.Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 500	Bearbeiter:	K. Rieger / G. Sparfeld

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01a in Renneritz im vereinfachten Planverfahren nach §13 BauGB aufgrund des Stadtratbeschlusses vom 09.02.2022.

Sandersdorf-Brehna, den 20.05.2022 (Syska) Bürgermeisterin

2. Der Stadtrat hat am 09.02.2022 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01a (Stand November 2021) beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 20.05.2022 (Syska) Bürgermeisterin

3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01a (Stand November 2021), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat vom 07.03.2022 bis einschließlich 08.04.2022 während der Zeiten

Montag	von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 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 - 16.00 Uhr
Freitag	von 9.00 - 12.00 Uhr

in der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2, im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung, Zimmer 24 in 06792 Sandersdorf-Brehna zur Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB ausgelegen. Der Entwurf war während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna einsehbar. Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna Nummer 4/2022, Jahrgang 32, vom 25.02.2022 sowie auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna.

Sandersdorf-Brehna, den 20.05.2022 (Syska) Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührte Behörde sowie die Nachbargemeinden und -städte sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sandersdorf-Brehna, den 20.05.2022 (Syska) Bürgermeisterin

5. Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die Stellungnahmen von der betroffenen Behörde sowie von den Nachbargemeinden und -städte am 13.07.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf-Brehna, den 29.07.2022 (Syska) Bürgermeisterin

6. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01a in Renneritz wurde per Beschluss des Stadtrates der Stadt Sandersdorf-Brehna am 13.07.2022 als Satzungsänderung beschlossen.
Die Begründung zum Plan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 13.07.2022 gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 29.07.2022 (Syska) Bürgermeisterin

7. Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01a "Brehnaer Straße/Roitzscher Straße" in Renneritz wird hiermit ausgefertigt.

Sandersdorf-Brehna, den 29.07.2022 (Syska) Bürgermeisterin

8. Das Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01a "Brehnaer Straße / Roitzscher Straße" in Renneritz der Stadt Sandersdorf-Brehna 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 im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 12.05.2022 Ausgabe Nr. 42 Jahrgang 32 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01a "Brehnaer Straße / Roitzscher Straße" in Renneritz ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sandersdorf-Brehna, den 12.05.2022 (Syska) Bürgermeisterin

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. IS. 1818) sowie nach § 85 Abs. 4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt vom 20.12.2005 (GVBl.LSA Nr. 67/2005), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 28.09.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01a "Brehnaer Straße / Roitzscher Straße", 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:

Renneritz	**Bebauungsplan Nr. 01a - 2. Änderung** Sandersdorf / Ortschaft Renneritz	
	"Brehnaer Straße / Roitzscher Straße"	
	SATZUNG	
Sept. 2006	Gemeinde:	Sandersdorf / Ortschaft Renneritz Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf
	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Thieme & Sparfeld GmbH Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 500	Bearbeiter :	G.Sparfeld/ K.Rieger