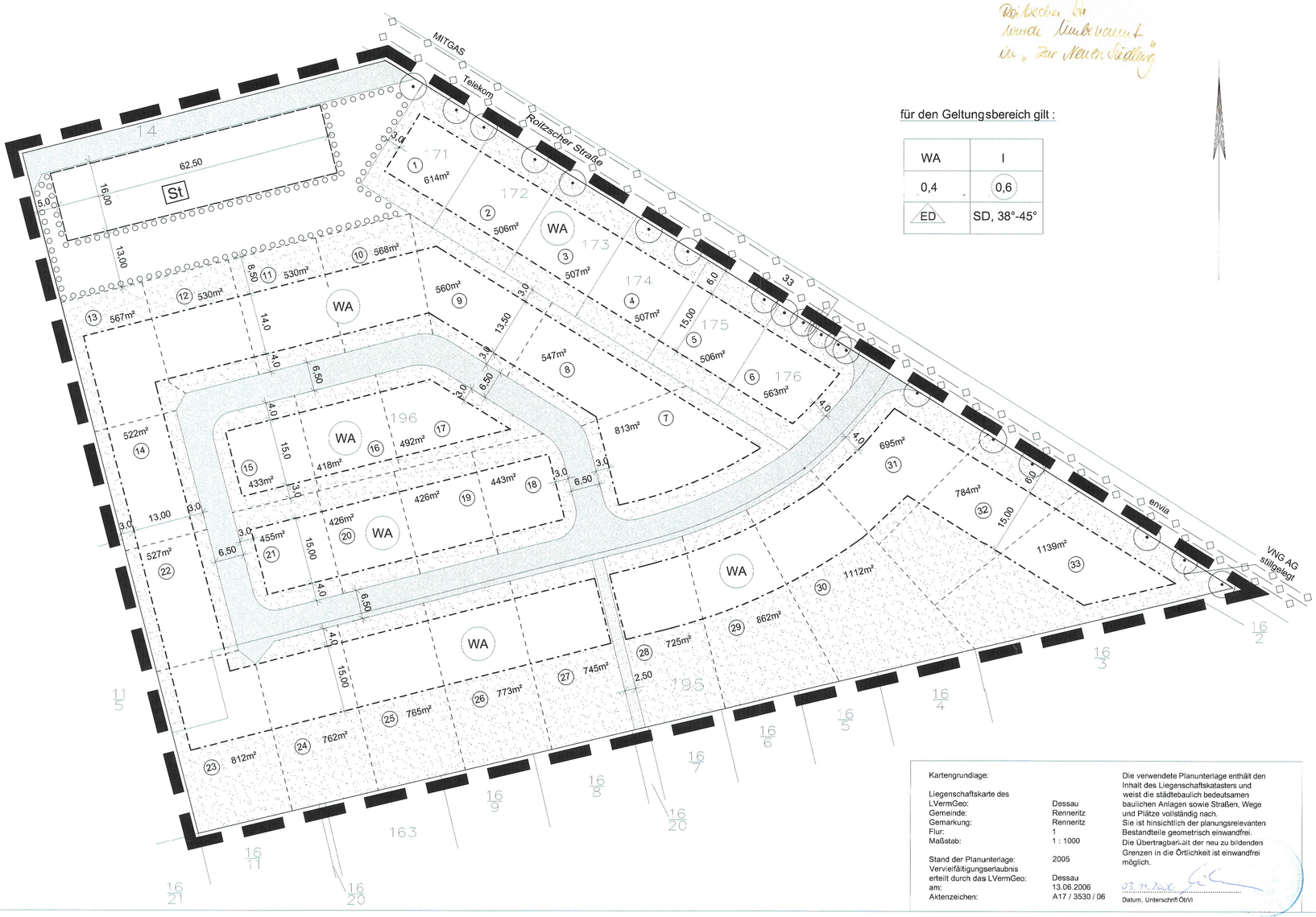
Teil A - Planzeichnung - Bebauungsplan Nr. 01a - Brehnaer Straße / Roitzscher Straße - 2. Änderung

Roitzscher Str. wurde umbenannt in „Zur Neuen Siedlung"



für den Geltungsbereich gilt :

WA	I
0,4	(0,6)
△ED	SD, 38°-45°

Kartengrundlage:	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.
Liegenschaftskarte des LVermGeo:	Dessau
Gemeinde:	Renneritz
Gemarkung:	Renneritz
Flur:	1
Maßstab:	1 : 1000
Stand der Planunterlage:	2005
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das LVermGeo:	Dessau
am:	13.06.2006
Aktenzeichen:	A17 / 3530 / 06
	03.11.2006 ..... 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

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:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Gemeinderates vom 02.03.2006. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 - 16. Jahrgang vom 17.03.2006.

Sandersdorf, den 23.03.2006 (Thiel) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 02.03.2006 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (Stand Feb.2006) beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sandersdorf, den 23.03.2006 (Thiel) Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben ab 07.03.2006. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sandersdorf, den 23.03.2006 (Thiel) Bürgermeister

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu, hat in der Zeit vom 03.04.2006 bis zum 12.05.2006 in der Gemeinde Sandersdorf, Bahnhofstraße 2 im Bauamt, Zimmer 24, 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

nach § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 - 16. Jahrgang - vom 17.03.2006

Sandersdorf, den 27.06.2006 (Thiel) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat am 22.06.2006 die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden am 27.06.2006.

Sandersdorf, den 12.09.2006 (Thiel) Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat am 22.06.2006 den überarbeiteten Entwurf (Stand Juni 2006) beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sandersdorf, den 12.09.2006 (Thiel) Bürgermeister

7. Die von der Überarbeitung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sandersdorf, den 12.09.2006 (Thiel) Bürgermeister

8. Der überarbeitete Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu, hat in der Zeit vom 17.07.2006 bis zum 22.08.2006 in der Gemeinde Sandersdorf, Bahnhofstraße 2 im Bauamt, Zimmer 24, 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

nach § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 - 16. Jahrgang - vom 07.07.2006

Sandersdorf, den 12.09.2006 (Thiel) Bürgermeister

9. Der Gemeinderat hat am 28.09.2006 die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum überarbeiteten Entwurf durchgeführt. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden am 12.10.2006.

Sandersdorf, den 20.10.2006 (Thiel) Bürgermeister

10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Festsetzungen zur Grünordnung wurde am 28.09.2006 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2006 gebilligt.

Sandersdorf, den 20.10.2006 (Thiel) Bürgermeister

~~11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Festsetzungen zur Grünordnung wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom ..... Az: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.~~

Sandersdorf, den ..... 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 ..... Bürgermeister

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

Sandersdorf, den 18.03.2009 ..... Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr. 06/2009 ..... Jahrgang, vom 20.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 20.03.2009 in Kraft getreten.

Sandersdorf, den 20.03.2009 ..... Bürgermeister

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 / Ortschaft Renneritz, südwestlich der Roitzscher Straße.

3. Der Geltungsbereich wird katastermäßig wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Renneritz
Flur: 1
Flurstücke: 171, 172, 173, 174, 175, 176, 195, 196 und teilweise 14

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

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