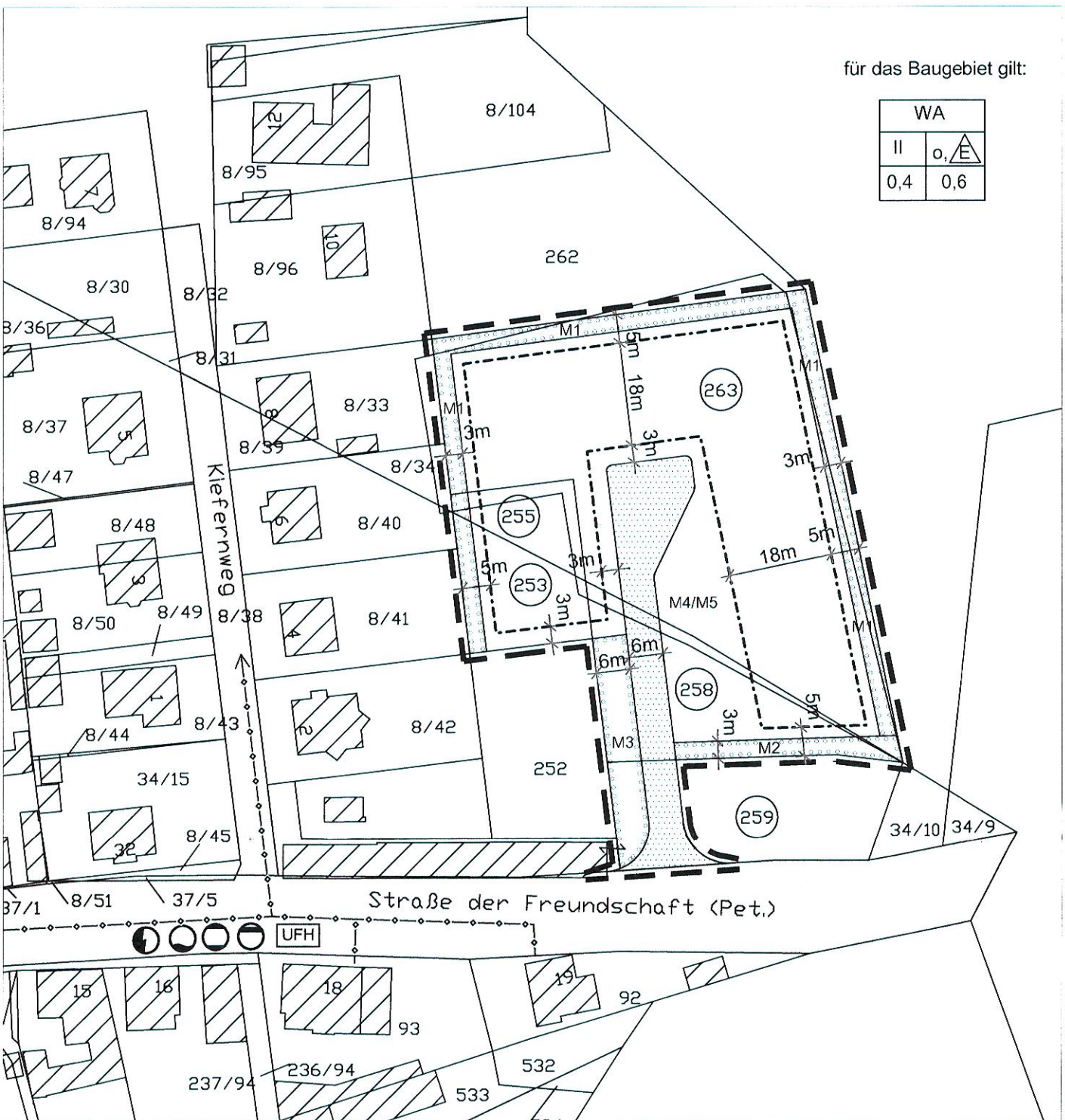


Stadt Sandersdorf-Brehna
Bebauungsplan "Am Goitzscherand" im OT Petersroda

Planzeichnung (Teil A)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Petersroda
Flur: 1
Flurstück: 253, 255, 258, tlw. 259 und 263

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 / A18-248-2010-7

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

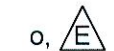
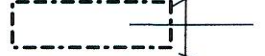
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

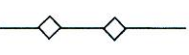
Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o.  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

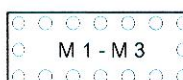
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche, geplant
 Straßenverkehrsfläche, vorhanden

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

 Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)
 Abwasser
 Trinkwasser
 Gas
 Elektro
 UfH Unterflurhydrant, vorhanden

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 M 1 - M 3
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Strauch-Baum-Hecke (Maßnahme M 1 - M 3)

M4 /M5 Grünordnerische Festsetzungen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Flurstücksgrenze
z.B. 263 Flurstücknummer
 vorhandene Bebauung (Gebäudebestand)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Plangebiet „Am Goitzscherand“ ist nach § 4 BauNVO ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO

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 gem. § 4 (3) BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe

nicht zugelassen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Tankstellen

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

Im Plangebiet gilt eine offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser innerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 u. 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6 als Höchstmaß.
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
3. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß

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

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Balkone, Erker, Treppenhausvorbauten, Hauszugangsvordächer, Außentreppen und Terrassen können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50m überschreiten, wobei die Länge des Gebäudeteils maximal die Hälfte der Gesamtlänge betragen darf.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1 a) BauGB)

M 1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, überwiegend heimischer Art) in einer Breite von 3 m neu anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

M 2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, überwiegend heimischer Art) in einer Breite von 3 m neu anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

M 3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, überwiegend heimischer Art) in einer Breite von 6 m neu anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

M 4 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist als Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

M 5 Die Bauarbeiten (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. Oktober durchgeführt werden.

6. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Erschließungsstraße sowie für private Erschließungswege und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge zur Anwendung kommen.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Hinweis

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Goitzscherand" in der Ortschaft Petersroda der Stadt Sandersdorf-Brehna aufgrund des Beschlusses vom 26.11.2015.

Sandersdorf-Brehna, den 31.03.2016
Grabner
Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 24.02.2016 den Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 31.03.2016
Grabner
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 14.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Sandersdorf-Brehna, den 09.06.2016
Grabner
Bürgermeister

4. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Goitzscherand" in Petersroda, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht, hat vom 29.03.2016 bis einschließlich 29.04.2016 während folgender 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 - 18.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

bei der Stadtverwaltung Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf-Brehna im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung, nach § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt "Der Lindenstein" Nr. 6 vom 18.03.2016, 26. Jahrgang.

Sandersdorf-Brehna, den 09.06.2016
Grabner
Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte zum Vorentwurf am 23.06.2016 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf-Brehna, den 01.09.2016
Grabner
Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat am 23.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes "Am Goitzscherand" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 01.09.2016
Grabner
Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, haben vom 25.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016 während folgender 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 - 18.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

bei der Stadtverwaltung Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf-Brehna im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung, nach § 3 (2) BauGB zur formalen Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt "Der Lindenstein" 14/2016 vom 15.07.2016, 26. Jahrgang.

Sandersdorf-Brehna, den 15.09.2016
Grabner
Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte wurden mit Schreiben vom 28.06.2016 von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Sandersdorf-Brehna, den 15.09.2016
Grabner
Bürgermeister

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

Sandersdorf-Brehna, den 08.12.2016
Grabner
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan "Am Goitzscherand", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 27.10.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss vom 27.10.2016 gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 08.12.2016
Grabner
Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Sandersdorf-Brehna, den 08.12.2016
Grabner
Bürgermeister

12. Das Inkrafttreten 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. 10 vom 19.05.2017, 27. Jahrgang ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 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 22.05.2017
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 Bebauungsplan "Am Goitzscherand" nach § 10 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Stadt Sandersdorf-Brehna Ortschaft Petersroda		
Bebauungsplan "Am Goitzscherand"		
Satzung	Planungshoheit:	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
August 2016	Entwurf und Ver- fahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000	Bearbeiter :	K. Rieger / G. Sparfeld