

Stadt Sandersdorf-Brehna



Bebauungsplan „Wohnbebauung Paul-Schiebel-Straße“ in Roitzsch

Teil B - Textliche Festsetzungen - Entwurf

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung nach § 13a BauGB besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt östlich der „Paul-Schiebel-Straße, zwischen dem „Heinrich-Heine-Ring“.
3. Der Liegenschaftsbestand zum Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt beschrieben: Gemarkung Roitzsch,
Flur 4, Flurstücke 1679 und tlw. 1682
Flur 12, Flurstücke 126/24, tlw. 127/24 und tlw. 175/72
4. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna veröffentlicht. Ebenso erfolgt die Bereitstellung der Satzung während der üblichen Dienstzeiten am Verwaltungssitz der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bauverwaltung, Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsicht.

Stand: 21. April 2026

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet ist nach § 4 BauNVO ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 nicht störende Handwerksbetriebe,
- 1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- 1.4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 1.5 Anlagen für Verwaltungen
- 1.6 Anlagen für soziale und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- 1.7 Schank- und Speisewirtschaften
- 1.8 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- 1.9 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 1.10 Gartenbaubetriebe,
- 1.11 Tankstellen

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

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 begrenzt.
- 2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 begrenzt.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
- 2.4 Die Anordnung von Staffelgeschossen ist ausgeschlossen.

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

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Unbebaute Flächen der Vorgärten müssen mit einer organischen Begrünung angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Die Gestaltung mit Kies-/ Schotterflächen ist unzulässig

5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 ,14 BauNVO)

- 5.1 Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Im gesamten Baugebiet sind je Baugrundstück bzw. Wohneinheit 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

6. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 14 BauGB)

- 6.1 Die im Plangebiet festgesetzten Wohngrundstücke sind ausschließlich von der Paul-Schiebel-Straße zu erschließen. Das betrifft die Zuwegung für den Fahrverkehrs als auch medientechnische Ver- und Entsorgungsanlagen.
- 6.2 Die gemäß Planeintrag dargestellte, öffentliche Verkehrsfläche dient der verkehrlichen sowie medientechnischen Erschließung der rückwärtig gelegenen Wohngrundstücke.

7. Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten, Ziergarten und /oder Scherrasen anzulegen. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.
- 7.2 Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt die Anpflanzung von insgesamt 30 standortgerechten heimischen Laubbäumen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm.
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

8. Örtliche Bauvorschrift - Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 85 Abs. 3 BauO LSA)

- 8.1 Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig.
- 8.2 Die Ausführung in Massivbauweise, d.h. als Mauerwerk, Gabionen, Betonfertigteile oder Fertigteilblöcke ist unzulässig.

B Hinweise zur Einhaltung Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)

- V 1 Die Baufeldfreimachung mit Beräumung der Fläche und Beseitigung der Bodendecke sowie Rodung von Gehölzen hat nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zu erfolgen.
- V 2 Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden.
Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

C Hinweis zur Grünordnung

Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sandersdorf-Brehna unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 8 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Sandersdorf-Brehna“ vorzunehmen.