PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach PlanZV und BauNVO zu § 10 Abs.1 BauZVO vom 20. Juni 1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WB Besonderes Wohnfläche
- MI Mischfläche
- Baugrenze

VORHANDENE BEBAUUNG

- Vorhandene Wohnbebauung
- Vorhandene Nebenanlagen , Garagen
- Gebäude zur Versorgung

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Fußwege , Radwege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze)

FLÄCHEN FÜR ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR

- Bahnanlagen
- Hauptverkehrsstraßen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Trafo / Elektrizität
- Abwasser
- Fernwärme

GRÜNFLÄCHEN

- Flächen für Wald
- Öffentliche Grünflächen
- Mietergärten / Kleingartenanlagen
- Spielplatz
- Anpflanzen von Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

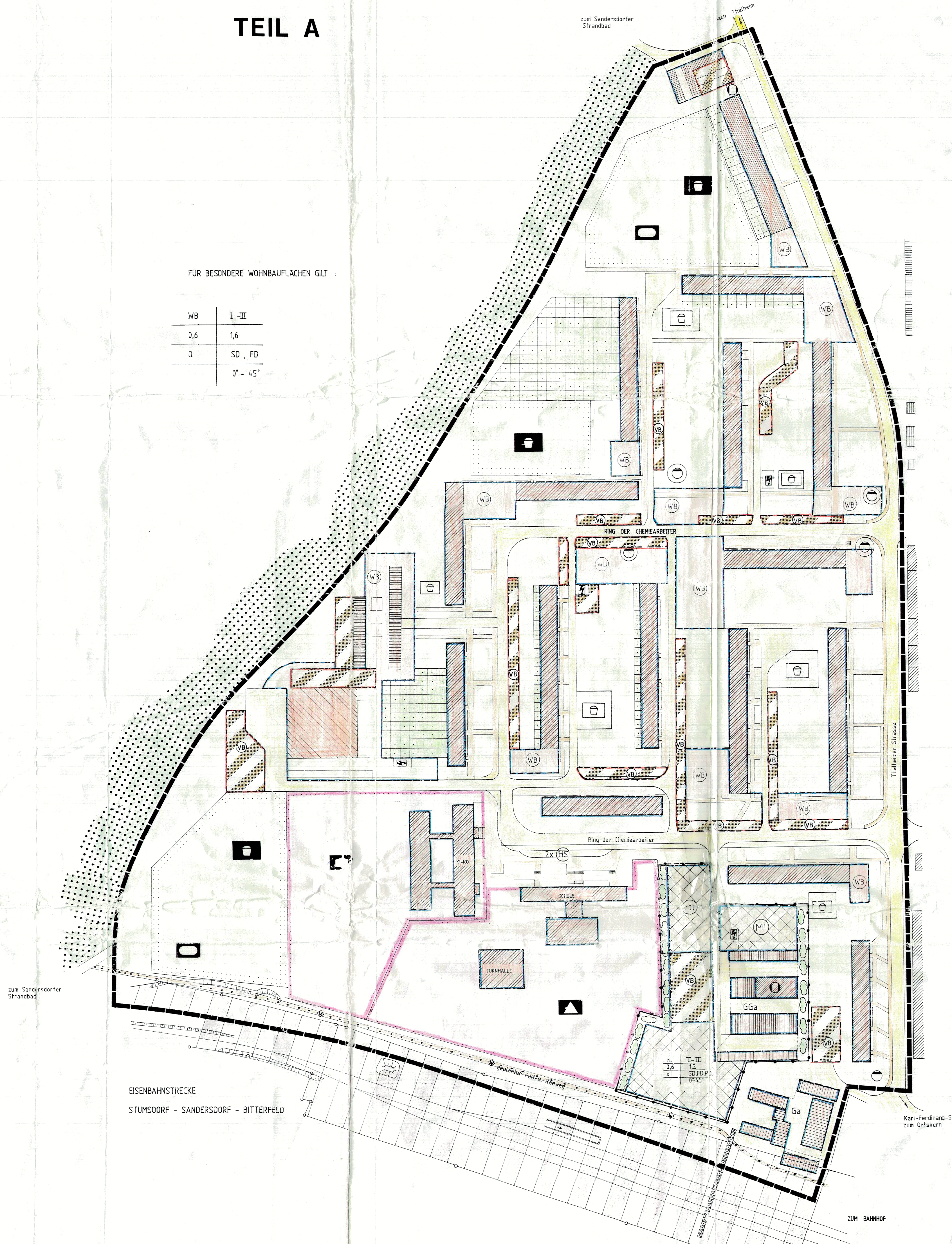
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Ⓗ Haltestelle Bus
- HS Haltestelle Schulbus
- Grenze des räumlichen Geltungsbreiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

- o Offen
- G Geschlossen
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- Hauptwanderweg
- VB Verkehrsberuhigter Bereich

TEIL A


zum Sandersdorfer Strandbad
zum Sandersdorfer Strandbad
Ring der Chemiearbeiter
Thalheimer Straße
EISENBAHNSTRECKE
STUMSDORF - SANDERSDORF - BITTERFELD
Karl-Ferdinand-Straße zum Ortskern
ZUM BAHNHOF

FÜR BESONDERE WOHNBAUFLÄCHEN GILT

WB	I - III
0,6	1,6
O	SD , FD
	0° - 45°

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.11.1991. Beschluß Nr. 77-18/91 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.11.91 bis 21.12.1991 erfolgt.

   28.04.92

   Sandersdorf, den

   Thiel
   Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ab 21.11.1991 durchgeführt worden.

   28.04.92

   Sandersdorf, den

   Thiel
   Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   28.04.92

   Sandersdorf, den

   Thiel
   Bürgermeister

4. **Die Gemeindevertretung hat am 23.01.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.**

   28.04.

   Sandersdorf, den

   Thiel
   Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.02.1992 bis 06.03.1992 während folgender Zeiten

Di	8.00 - 12.00 Uhr
	13.00 - 18.00 Uhr
Do	9.00 - 12.00 Uhr
	13.00 - 16.00 Uhr
Fr	9.00 - 12.00 Uhr

   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, in der Zeit vom 24.01.1992 bis 31.01.1992 durch Aushang (3 Schaukästen) - ortsüblich bekanntgemacht worden.

   28.04.92

   Sandersdorf, den

   Thiel
   Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 9.12.91 ~~sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung~~ werden als richtig bescheinigt.

   KATASTERAMT BITTERFELD

   Bitterfeld, den 22.06.1992

   Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.04.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   28.04.92

   Sandersdorf, den

   Thiel
   Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.04.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.04.1992 gebilligt.

   28.04.92

   Sandersdorf, den

   Thiel
   Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Regierungsbevollmächtigten vom Az: 25.2-21102-Bi 3360/N - mit ~~Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen - erteilt.

   3

   Dessau ~~Sandersdorf,~~ den 20.10.1992

   ~~Thiel~~
   ~~Bezirksregierung~~
   ~~Bürgermeister~~
   Bezirksregierung

10. **Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Regierungsbevollmächtigten der Bezirksregierung Dessau, vom Az: bestätigt.**

    Sandersdorf, den

    Thiel
    Bürgermeister

11. **Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.**

    Sandersdorf, den 12.01.1993

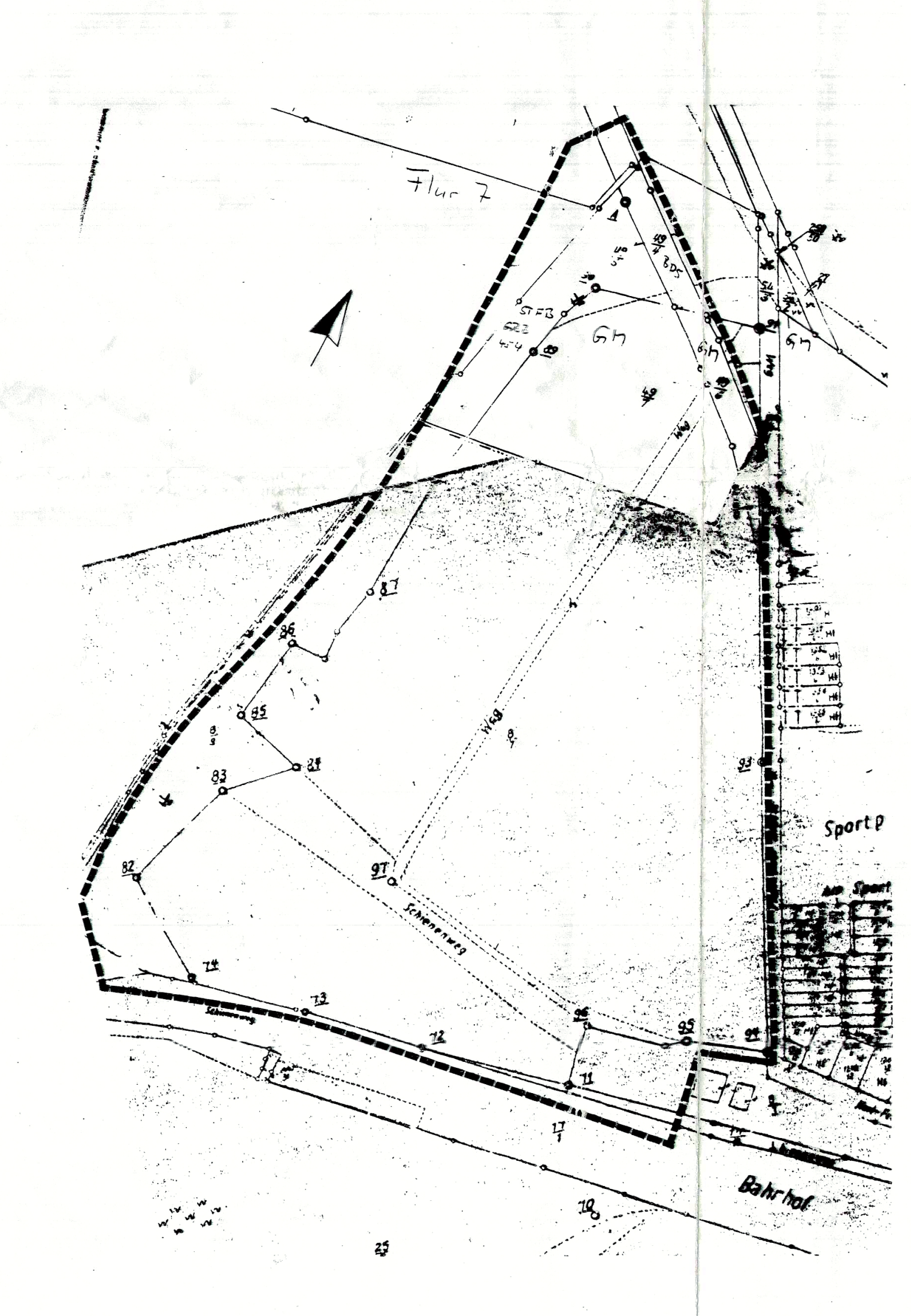
    Thiel
    Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung 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 vom 11.11.1992 bis zum 20.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.11.1992 in Kraft getreten.
    Die Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 8/92 am 27.11.1992

    Sandersdorf, den 12.01.1993

    Thiel
    Bürgermeister

FLURKARTENAUSZUG GEMEINDE SANDERSDORF FLUR 4 UND 7 M 1 : 2500



TEIL B

Textliche Satzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach § 8 und 9 BauZVO vom 26.6.1991; § 9 (8) BauGB, Gbl. Teil 1 Nr. 45: und nach § 4 a und 8 BauNVO.

Das Baugebiet Sandersdorf Nord I ist als "Besonderes Wohngebiet" ausgewiesen.

Das bedeutet, daß die überwiegend bebaute Fläche, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger nachstehend genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der folgenden Absätze, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe, ohne große statische oder dynamische Belastungen und geringer Lärmimmission,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbetimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Geschoßflächenzahl beträgt maximal 1,6.
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,6 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse kann von I bis III variieren.

Wobei bei der Herleitung der Grundflächenzahl als Nutzfaktor die nachzuweisenden Stellplätze eleminiert werden können. (vgl. Pkt. 11 und 22)

Das Baugebiet **darf maximal** bis zu einer Gebäudetraufhöhe von **10,0 m über Gehweg bebaut werden.**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich neben Wohnbauflächen eine Mischfläche im südlichen Teil des Gebietes. Die Fläche ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzung des Baugebietes abgegrenzt.

Es gelten dort folgende Zulässigkeiten:

Die Mischfläche dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe, ohne große statische oder dynamische Belastung und geringer Lärmimmission,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Nutzungsfaktoren werden wie folgt festgelegt:

1. Die Geschoßflächenzahl beträgt 1,2.
2. Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 begrnezt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse kann zwischen I und II variieren.

Das Baugebiet (Mischfläche) darf **maximal** bis zu einer Gebäudetraufhöhe von 7,0 m über Gehweg bebaut werden.

2. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise für weitere Bauten ausgewiesen. Das heißt der seitliche Grenzabstand bei der offenen Bauweise soll in erster Linie **dem** Brandschutz, der Belichtung und Belüftung, **dem** störungsfreien **Wohnen** und nicht zuletzt der städtebaulichen Gestaltung des **Baugebietes** dienen.

Die Interessen **des Nachbarschutzes** werden gemäß des **Abstandserlaßes (RdErl.** d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.3.1990) und den geforderten **Abstandsflächen** laut BauGB **gewahrt**.

Die **Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt nach §23 BauNVO** durch die **Baugrenzen**.

Balkone, Erker, **Aufzugsschächte**, Treppenhausvorbauten, **Hauszugangsvordächer**, **Kelleraußentreppen** können die **Baugrenze** bis zu einer Tiefe **von 1.20m ausnahmsweise** überschreiten.

3. Maße des Baugrundstückes

Aufgrund der Struktur des Neubaugebietes werden keine Festsetzungen betreffs der Maße der Baugrundstücke getroffen.

4. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
Die Errichtung weiterer Garagenkomplexe ist nicht zulässig.

Einfriedungen:

Zulässig sind im Bereich des Mischgebietes Zäune mit einer max. Höhe von 2.0m **über** Gelände.

Im Bereich der Grünflächen und Wohnbauflächen sind Einfriedungen zu hinterpflanzen.

Werbeanlagen:

Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und den Betrieb von Werbeanlagen besteht Genehmigungspflicht. Zulässig sind nur Werbeanlagen, die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, am Gelände angebracht werden und eine Gesamthöhe von 60cm nicht überschreiten. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen und Werbeanlagen auf den Gebäuden.

Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

5. Gemeinbedarf

Flächen für Gemeinbedarf bestehen im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Der Schultbau mit Turnhalle sowie der Sozialbau (Kindertagesstätte) gelten als Bestand.
Weitere Hochbauten bedürfen einer Prüfung des Gemeinderates.

Flächen für Sport- und Spielanlagen **am Nord-Westrand** des Geltungsbereiches sind für den Gemeinbedarf bestimmt. Auf ausgewiesenen Sportflächen sind Hochbauten als Sportanlagen zulässig, bedürfen aber der Zustimmung des Gemeinderates.

6. Wohnungsanzahl

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau auf besonderen Wohnbauflächen) wird **auf max.** zwei beschränkt, um einer weiteren Strukturverschlechterung vorzubeugen.

7. Sozialer Wohnungsbau

Es werden keine Flächen dem Sozialen Wohnungsbau vorbehalten.

8. Besonderer Wohnbedarf

Bei Wohnungsneubau sollen im Erdgeschoß Behinderten- und Seniorenwohnungen Vorrang finden.

9. Besonderer städtebaulicher Nutzungszweck

Ein besonderer städtebaulicher Nutzungszweck wird an die Bauflächen nicht erhoben.

10. Freizuhaltende Flächen

Die Freihaltung von Flächen ist neben den bemessenen Abstandsflächen zwischen Gebäuden nicht erforderlich.

11. Verkehrsflächen

Hauptstraße im Geltungsbereich ist die Thalheimer Straße, Sammelstraße ist der Ring der Chemiearbeiter, alle übrigen Straßen sind Anliegerstraßen bzw. befahrbare Wohnwege.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die Rad- und Gehwege sowie die Flächen für das Parken von Fahrzeugen (ca. 500 Stellplätze).
Bahnanlagen des überörtlichen Verkehrs **schließen im Süden** an das Gebiet an.

12. Versorgungsflächen

Die ausgewiesenen Flächen, auf denen Anlagen für die Versorgung der Bevölkerung **mit Gas, Strom, Wasser und Fernwärme** errichtet sind, gelten als festgesetzt. Notwendige Nebenanlagen dieser Einrichtungen sind allerdings **ausnahmsweise zulässig**, ohne daß entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

13. Führung von Versorgungsanlagen

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die vorhandenen unterirdischen Trassen gelten als festgesetzt. Die erforderlichen Schutzabstände müssen unbedingt eingehalten werden.

14. Entsorgungsflächen

Flächen für Mülltonnenstandplätze und Recyclingsammelbehälter sind keine Flächen der Entsorgung gemäß §9(1) und werden im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen.

15. Grünflächen

Es handelt sich nur um öffentliche Grünflächen. Die Mietergärten werden privat bewirtschaftet.

In den Grünflächen sind Kleinkinder-Spielplätze und Seniorentreffpunkte integriert.

Ebenso beinhalten die Grünflächen Wäschetrockenplätze und Teppichklopfstangen.

16. Wasserflächen

Offene Wasserflächen sind für das Baugebiet nicht vorgesehen. (Brunnen und kleine Wasserläufe sind davon nicht betroffen).

17. Aufschüttungsflächen

Es gibt keine gesonderten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen.

18. Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaft wird im Geltungsbereich nicht betrieben.
Der im Nordwesten angrenzende Wald ist ein Schutz- und Erholungswald.

19. Tierhaltung

Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

20. Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen dazu werden nicht konkret ausgewiesen. Es ist bei der Gestaltung der Grünflächen darauf zu achten, daß die Flächen intensiv mit naturwertvollen Pflanzungen angelegt werden.

21. Rechtsbelastete Flächen

Versorgungsleitungen sind in der Regel unter öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die alleinige Festsetzung nach Nr.13 ist ausreichend.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und des Erschließungsträgers belegten Flächen sind gemäß der erforderlichen Abstandsflächen festgesetzt, nicht aber die Rechte selbst.

22. Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen bestehen als Gemeinschaftsgaragen.

23. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, Kohle und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden.

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht nach §4 BImSchG I.d.F.D.Bek. vom 14. 05. 1990 nach der BImSchV vom 24. 07. 1985- der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen einer Genehmigung bedürfen.

Nach §2 der 16. BImSchV vom 12.Juli 1990 gelten u.a. folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche:

	Tag	Nacht
im Wohngebiet	55dB(A)	45dB(A)
im Mischgebiet	60dB(A)	50dB(A)

24. Schutzflächen

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen werden im Sinne des §9(1) nicht festgesetzt.

25. Grünordnungsplan

Aus städtebaulichen Gründen wird das Anpflanzen standortheimischer Bäume und Sträucher in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksfläche festgesetzt.

Bereits vorhandene Bepflanzungen sind zu erhalten. Als Abgrenzung der Mischfläche gegenüber der Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche (Schule) besteht ein Pflanzgebot.(mind. 5m breiter Streifen Sträucher und Bäume)

26. Flächen für Aufschüttungen

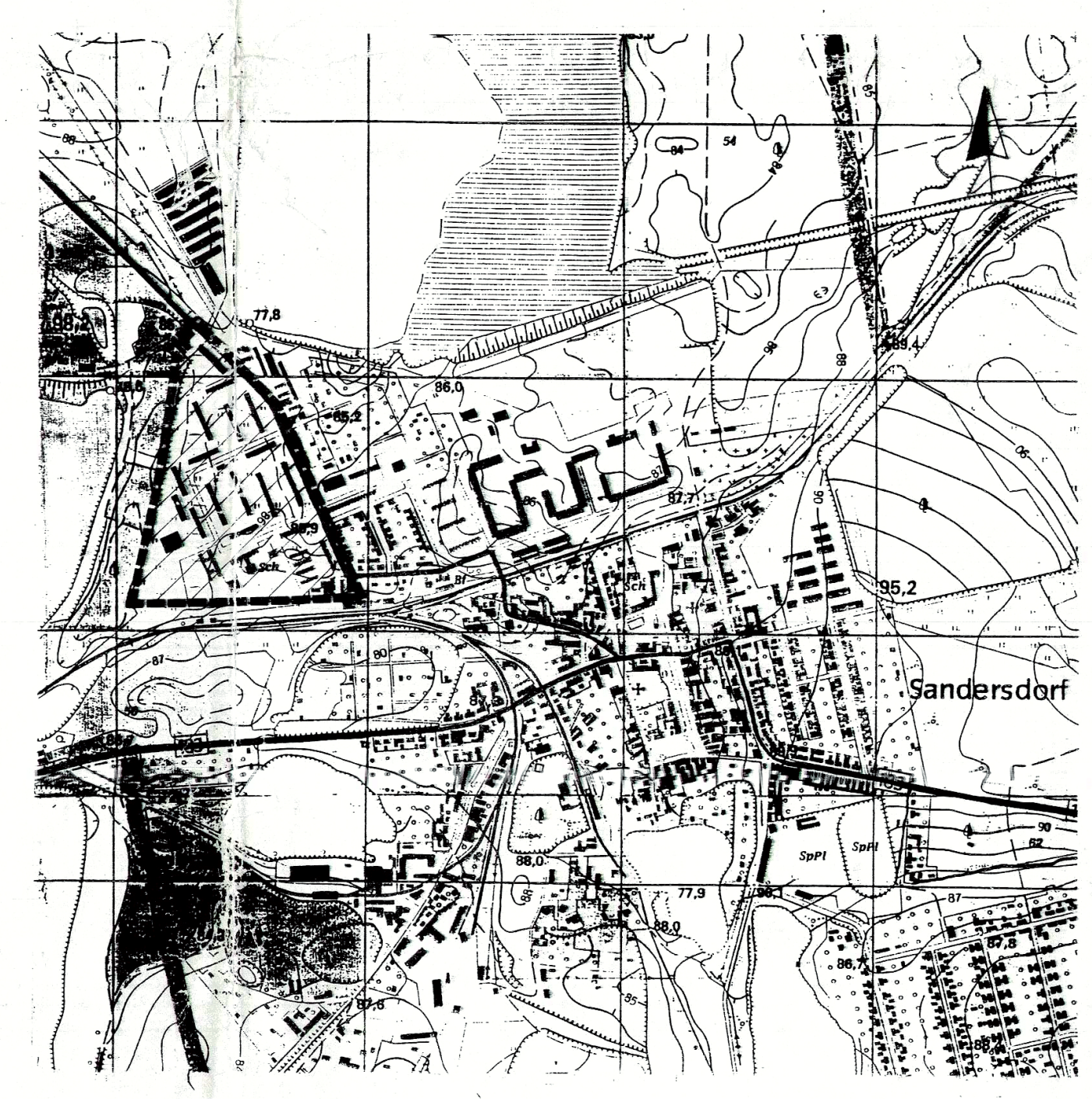
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellug des Straßenkörpers erforderlich sind, finden im Geltungsbereich keine Anwendung.

Ordnungswidrigkeiten

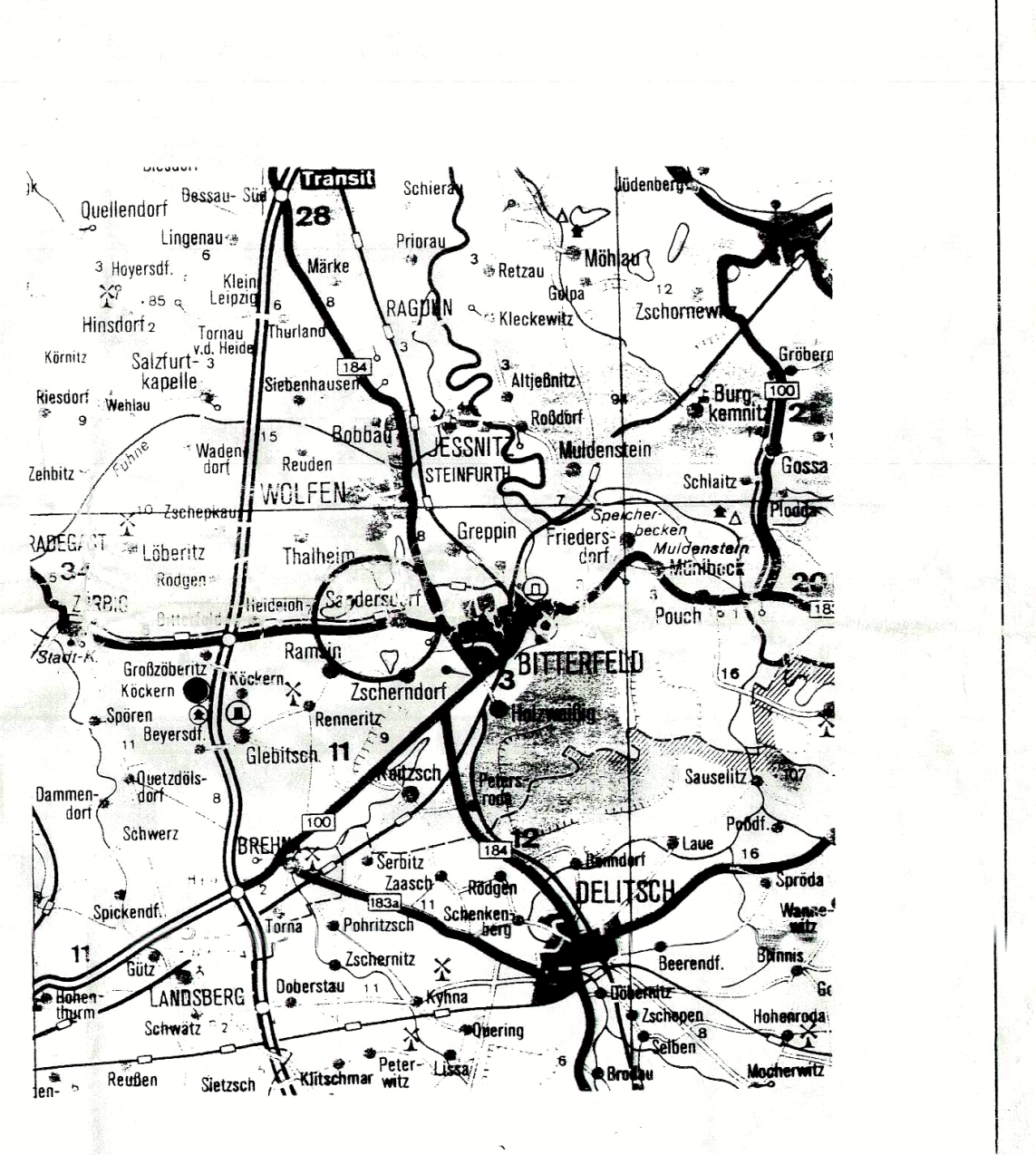
Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Gemäß des Entwurfs der Gemeindeordnung wird derjenige mit einer Geldbuße belegt, der vorsetzlich und fahrlässig festgesetzte Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

LAGE IN DER ORTSCHAFT M 1 : 10 000



LAGE IN DER REGION M 1 : 120 000



Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Eisenbahnstrecke Stumsdorf-Sandersdorf-Bitterfeld und westlich der Thalheimer Straße.

Den nordöstlichen Abschluß bildet der Waldstreifen zum Sandersdorfer Strandbad.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurnummern:

Flur 4 z.T. 17/1; z.T. 8/3; 6/5; 8/6; 8/7; 8/9
Flur 7 49/7; z.T. 49/6; 49/4; 49/5; 30; 89; 8/6; 92

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. 1990 II S. 885) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Regierungsbevollmächtigten der Bezirksregierung Dessau Kreis Bitterfeld folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

URSCHRIFT

GEMEINDE SANDERSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

BAUGEBIET SANDERSDORF NORD , WESTLICH DER THALHEIMER STRAßE

ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG : Thieme , Grill & Partner GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
4020 Halle/Saale
R. Breitscheid Str. 71

M 1 : 1000

GEMEINDE : Gemeinde Sandersdorf
Dezernat Bauwesen
Bahnhofstr. 2

11 / 91

BEARBEITER : G.Sparfeld Architektin