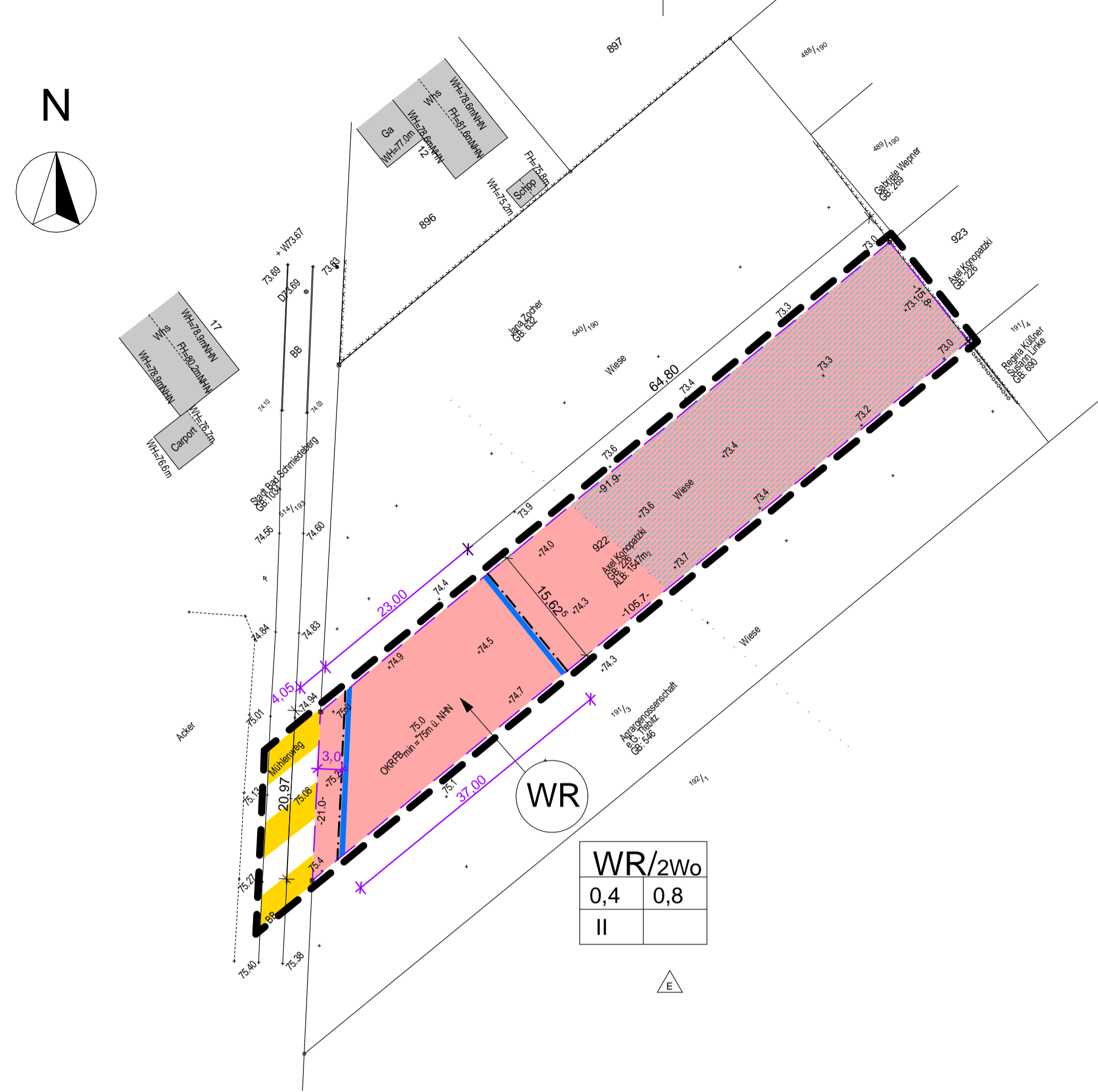


BEBAUUNGSPLAN nach § 30 BauGB "Einfamilienhaus Mühlenweg" Ortsteil Trebitz

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung PlanzV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO)

WR/2Wo Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Verkehrsfläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß nur Einzelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Überschwemmungszone HQ200

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenzen beplantes Grundstück

vorhandene Flurstücksgrenzen sonstige Grundstücke

Straßenbegrenzungslinie

Darstellung ohne Normcharakter

Hausnummerierung

Erläuterung der Nutzungsschablone - Festsetzungsschlüssel

Art der Nutzung/max. Wohnungsanzahl je Gebäude	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Anzahl Vollgeschosse	Haustyp

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan nach § 30 BauGB "Einfamilienhaus Mühlenweg" für das Gebiet, Gemarkung Trebitz, Flur 5 mit dem Flurstück 922, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Gesetzliche Grundlage
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2018 (GVBl. LSA S. 187), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des LVermGeo; Gemarkung Trebitz; Flur: 5; Flurstück 922; Maßstab: 1:1000

Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): 07/2020

Vervielfältigungsurlaub für die Planunterlagen erstellt durch: LVermGeo am: 24.07.2020 Aktenzeichen: B24-7099271-2020

Zeichnungsgrundlage

Vermessungsbüro Tetzloff; Saugler Straße 6; 06886 Dessau-Roßlau; OT Kleinritzkau

Übersichtskarte



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1, 2, 3 und 6 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Reines Wohngebiet-
Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet nach § 3 BauNVO ein Reines Wohngebiet (WR) als Teilnutzung einer gemischten Baufläche festgesetzt. Das neu zu strukturierende Gebiet, dient somit einer Wohnnutzung. Gemäß § 3 Abs. (2) sind zulässig:

- Wohngebäude

Nach § 3 Abs. (3) können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse: max. II
- Grundflächenzahl: GRZ 0,4
- Geschossflächenzahl: GFZ 0,8
- im Planungsgebiet ist insgesamt 1 Gebäude mit max. zwei Wohneinheiten zulässig
- die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird auf 75m ü. NHN festgelegt

1.3 Bauweise

Es ist ein freistehendes Gebäude in offener Bauweise zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Wegeflächen werden als teilversiegelte bzw. wasserdurchlässige Oberflächen festgesetzt

1.5 Grünordnerische Festsetzung

A 1 - Pflanzung einer Baumgruppe aus überwiegend heimische Arten

Im Bereich des geplanten Gartengrundstückes innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist die Anpflanzung von zwei Baumgruppen mit jeweils 5 Stück Hochstämmen geplant (Ansatz für Bilanz: pro Baum Fläche von 4 m²). Die zu pflanzenden Hochstämme sind mit einer Qualität als Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14 cm (bei Arten zwischen 5-10 m Wuchshöhe als Solitär bzw. mit STU 10-12 cm) mit Drahtballen zu pflanzen. Es ist eine Herbstpflanzung zu bevorzugen. Der Abstand der Hochstämme ist dem Platzbedarf je Art anzupassen und sollte nicht unter 5 m betragen. Es sind heimische, standortgerechte Arten entsprechend dem Runderlass Sachsen-Anhalt, Vorkommensgebiet 2 (VKG 2), zu verwenden (siehe Tabelle 13). In der nachfolgenden Tabelle sind mögliche Arten aufgeführt, welche für eine Anpflanzung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen nach BNatSchG in Frage kommen.

Tabelle 13: Gehölzliste 1 (Bäume)

Wuchshöhe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
über 20 m	<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
10-20 m	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
	<i>Sorbus aucuparia</i> ssp. <i>aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbere
5-10 m	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
	<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
	<i>Prunus padus</i> ssp. <i>padus</i>	Traubenkirsche
	<i>Pyrus pyrastrer</i>	Wild-Birne
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

A 2 - Pflanzung einer Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimische Arten

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten entlang der geplanten Zaunanlage des Grundstückes auf einer Fläche von 140,00 m² vorgesehen. Die geplante Gehölzstruktur dient als Nist- und Brutstätte sowie Ansitzwarten für Brutvögel und als Versteckmöglichkeit für Reptilien. Die zu pflanzenden Sträucher sind mit einer Qualität als verplanter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100 cm zu liefern. Der Abstand der Sträucher untereinander beträgt ca. 1,50 m. Die einzelnen Sträucher (Gesamtanzahl 55 Stück) sind versetzt, mindestens zweireihig, zu setzen. Es sind 5 Stück Heister in einem Abstand von ca. 8 m innerhalb der Pflanzung zu integrieren. Die Heister sind mit einer Qualität als verplanter Heister, 5 cm, 100-150 cm, zu pflanzen (Artenauswahl entsprechend Gehölzliste 1). Es ist eine Herbstpflanzung zu bevorzugen. Die Artenauswahl hat entsprechend dem Runderlass Sachsen-Anhalt, Vorkommensgebiet 2 (VKG 2), zu erfolgen (siehe Tabelle 13 und 14).

Tabelle 14: Gehölzliste 2 (Sträucher)

Wuchshöhe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
bis 5 m	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigflügel Weißdorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
	<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
	<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

A 3 - Bepflanzung einer Längsseite des Grundstückes (Grün-, Blüh- und/oder Gehölzstreifen)

Da keine Entseesungsmaßnahmen seitens des Kostenträgers zur Verfügung stehen, ist in Rücksprache mit dem Landkreis Wittenberg, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, für das Schutzgut Boden die Bepflanzung einer Längsseite des Grundstückes (Grün-, Blüh- und/oder Gehölzstreifen), auch möglich in Teilabschnitten vorzusehen. Die zu pflanzenden Sträucher sind mindestens mit einer Qualität als verplanter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100 cm zu liefern. Es ist eine Herbstpflanzung zu bevorzugen. Diese Maßnahme bedingt neben einer Bodenbedeckung auch die Bodendurchwurzelung und damit Belüftung der Bodenschicht. Weiterhin dient die geplante Gehölzstruktur als Nist- und Brutstätte sowie Ansitzwarten für Brutvögel und als Versteckmöglichkeit für Reptilien.

Hinweise

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gem. § 9 (3) DenkmSchG - LSA, im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Auch ist die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archaischen Denkmale gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch den Vorhabenträger zu gewährleisten.
- Werden im Zuge der Erd- oder sonstigen Bauarbeiten unbekannte Alllastenherde (verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölen u.a.) entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Umweltbehörde ist zu informieren.
- Im Planungsgebiet können Grenzzeichnungen vorhanden sein, welche gegebenenfalls durch die künftige Bautätigkeit zerstört werden können. Der verantwortliche Träger der Baumaßnahme hat im Falle einer Gefährdung von Grenzmarken dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung rechtzeitig bzw. zur Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt wird. Das unbefugte Einbringen, Ändern und/oder Beseitigen von Grenzmarken stellt gemäß § 5 und § 22 VermGeoG LSA eine Ordnungswidrigkeit dar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 unter der Beschluss-Nummer /91-2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einfamilienhaus Mühlenweg“ OT Trebitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Schmiedeberg am 16.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Schmiedeberg, den
- Siegel- Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsplanung des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2020 in der Zeit vom 12.11.2020 bis 14.12.2020 in der Stadtverwaltung der Stadt Bad Schmiedeberg, Markt 3 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 02.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Schmiedeberg, den
- Siegel- Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der, von der Planung betroffenen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.11.2020. Die benachbarten Gemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 14.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Schmiedeberg, den
- Siegel- Der Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat am ... 2021 unter der Beschluss-Nummer ... den Entwurf des Bebauungsplanes "Einfamilienhaus Mühlenweg" Ortsteil Trebitz in der Fassung vom ... 2021 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Bad Schmiedeberg am ... 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Schmiedeberg, den
- Siegel- Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Einfamilienhaus Mühlenweg" Ortsteil Trebitz in der Fassung vom April 2021 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2021 bis ... 2021, ausgenommen gesetzlicher Feiertage, während folgender Zeiten:

montags	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
dienstags	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
mittwochs	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
donnerstags	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
freitags	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

öffentlich auslegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am ... 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Schmiedeberg, den
- Siegel- Der Bürgermeister

6. Die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ... 2021 aufgefordert worden.

Bad Schmiedeberg, den
- Siegel- Der Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ... 2021 geprüft. Das Ergebnis wurde unter der Beschluss-Nummer /... festgehalten und anschließend mitgeteilt.

Bad Schmiedeberg, den
- Siegel- Der Bürgermeister

8. Dieser Bebauungsplan "Einfamilienhaus Mühlenweg" Ortsteil Trebitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... 2021 vom Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg unter der Beschluss-Nummer ... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Bad Schmiedeberg, den
- Siegel- Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausfertigt. Mit der Ausfertigung wird beauftragt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden, Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.

Bad Schmiedeberg, den
- Siegel- Der Bürgermeister

10. Die Satzung 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 am ... 2021 im Amtsblatt der Stadt Bad Schmiedeberg ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... 2021 in Kraft getreten.

Bad Schmiedeberg, den
- Siegel- Der Bürgermeister

Bad Schmiedeberg

- Der Bürgermeister - Fachbereich Stadtentwicklung

Verfahrensstand:	Blatt-Nr.:
Entwurf	
Vorhaben:	Maßstab: 1 : 500
Andreas Konopatzi Janette Liebmann Wartenburger Straße 1 06905 Bad Schmiedeberg OT Trebitz	Grundlage: Stand:
Planverfasser:	Gezeichnet: a.st
Dipl.-Ing. A. Stäbler das atelier - ARCHITEKTUR § DESIGN Hans-Lufft-Straße 30 06886 Lu. Wittenberg	Datum: April 2021
	Geprüft: Datum:
	Geändert: Datum: