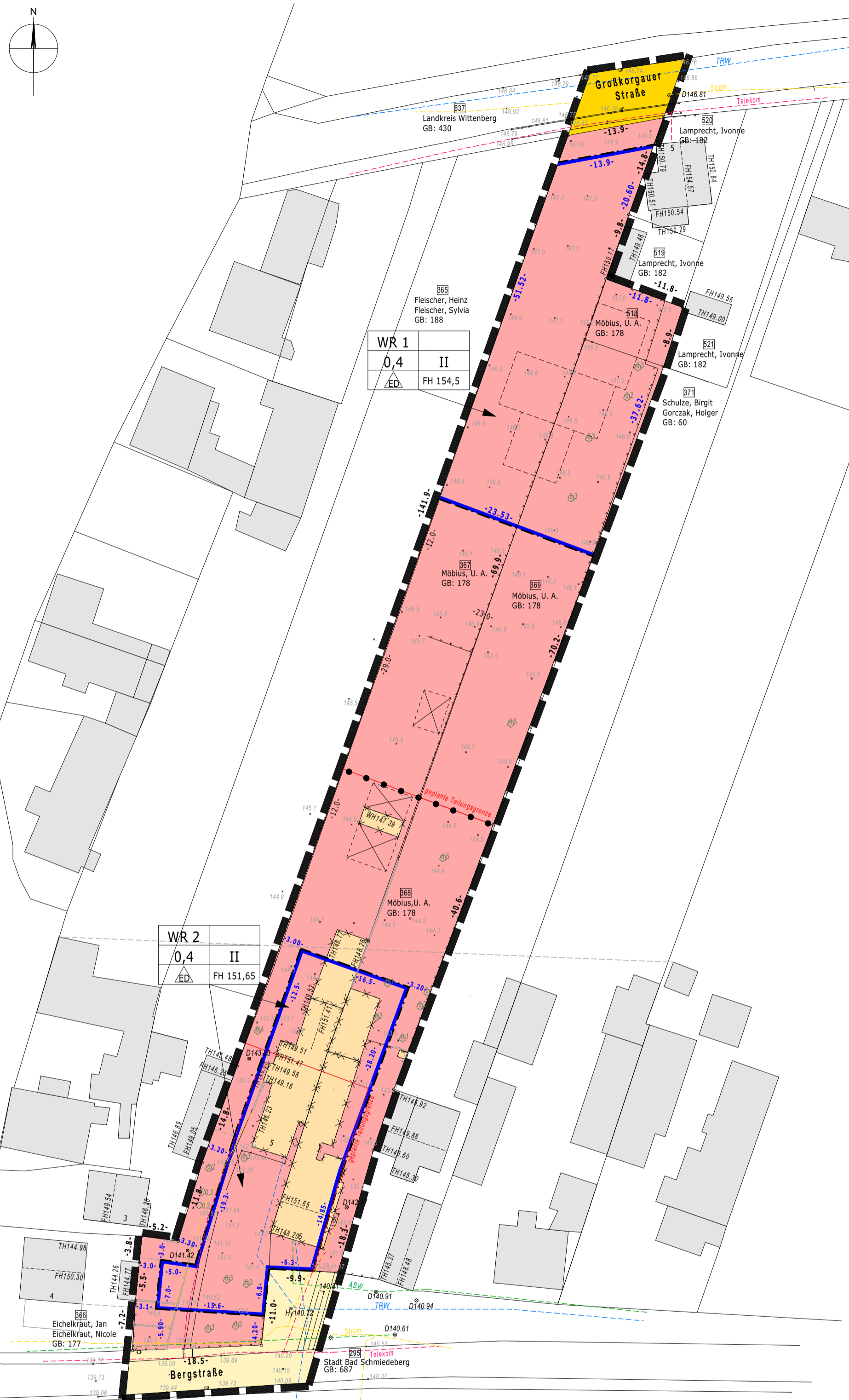
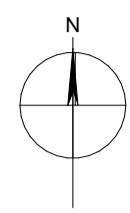


BEBAUUNGSPLAN nach § 13a BauGB "Großkorgauer Straße" Sölllichau

VERFAHRENSVERMERKE

PLANZEICHNUNG - TEIL A



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 3 BauNVO

Gemäß § 3 BauNVO wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 3 Abs. (2) BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Nutzungen die gemäß § 3 Abs. (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 16 ff. BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen:
Gemäß § 18 BauNVO wird die zulässige Gebäudehöhe als Maximalmaß im Höhenstatus NHN wie folgt festgesetzt:
WR 1 - FH 154,50
WR 2 - FH 151,65

Grundflächenzahl:
Gemäß § 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl in allen Bereichen auf GRZ 0,4 festgesetzt.

Vollgeschosse:
Gemäß § 20 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. II festgesetzt.

1.3 Bauweise
§ 22 BauNVO

Es sind freistehende Gebäude in offener Bauweise zulässig. Die Gebäude sind als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu errichten.

1.4 Grünordnerische Festsetzung

Die unbebauten Flächen auf den privaten Grundstücken, sind von den neuen Anwohnern gärtnerisch zu pflegen und zu pflegen. Die Bepflanzungen sollen artenreich mit heimischen Gehölzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzliste erfolgen.

Hinweise

1. Gehölzmaßnahmen bzw. Gehölzschnittmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit umzusetzen (01.10 bis 28.02) mit der Beachtung der Hinweise zum Artenschutz vom Landkreis Wittenberg. Untere Naturschutzbehörde
Hinweise zu Verhaltensweisen während der Planungs- und Bauphase: Bausubstanz, Baufeld und vorhandene Strukturen sind hinsichtlich vorhandener Nat., Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders und streng geschützter Tierarten zu untersuchen. Geplante Maßnahmen an Gehölzen sind bei den zuständigen Behörden zu beantragen. Fällgenehmigungen (Innenbereich) sind bei der jeweiligen Stadt zu beantragen. Genehmigung während der Brutzeit nur in Ausnahmefällen. Die Beantragung erfolgt hier bei Landkreis und Gemeinde. Außerhalb der Brutzeit genügt eine Beantragung bei der Gemeinde.

2. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gem. § 9 (3) DenkmSchG - LSA, im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Auch ist die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch den Vorhabenträger zu gewährleisten.

3. Für notwendige Löscharbeiten und Personenrettung ist die Baugrenze auf maximal 50m vom öffentlichen Verkehrsraum festzusetzen, oder eine Zu- und Durchfahrt mit Aufstellplatz zu planen. Die nördliche Grundstückszufahrt wird als Feuerwehrzufahrt mit Aufstellfläche ausgebildet. Die südliche Baugrenze ist von der Grundstückseinfahrt und der anschließenden Bergstraße unter 50m entfernt.

4. Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Werden im Zuge der Erd- oder sonstigen Bauarbeiten unbekannte Altlastenherde (verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölrillen u.a.) entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Umweltbehörde ist zu informieren.
Hinweis: Oberboden (Mutterboden) ist der oberste und fruchtbarste Horizont des Bodens. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verlichtung/Vergeudung zu schützen. Mutter/Oberboden ist getrennt von darunter anstehenden Bodenmaterialien auszubauen und getrennt zu lagern, mit dem Ziel ihn einer hochwertigen Verwendung möglichst direkt in der Baumaßnahme wieder zuzuführen.

5. Im Planungsgebiet können Grenzrichtungen vorhanden sein, welche ggf. 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.

6. Nennenswerte Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind ausgehend der aktuellen Planung nicht erkennbar. Reflexionen von Photovoltaikanlagen stellen Immissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG dar. Es sind blendarme Module zu verwenden, so dass Reflexionen zu mindest eine ungeordnete Rolle spielen.

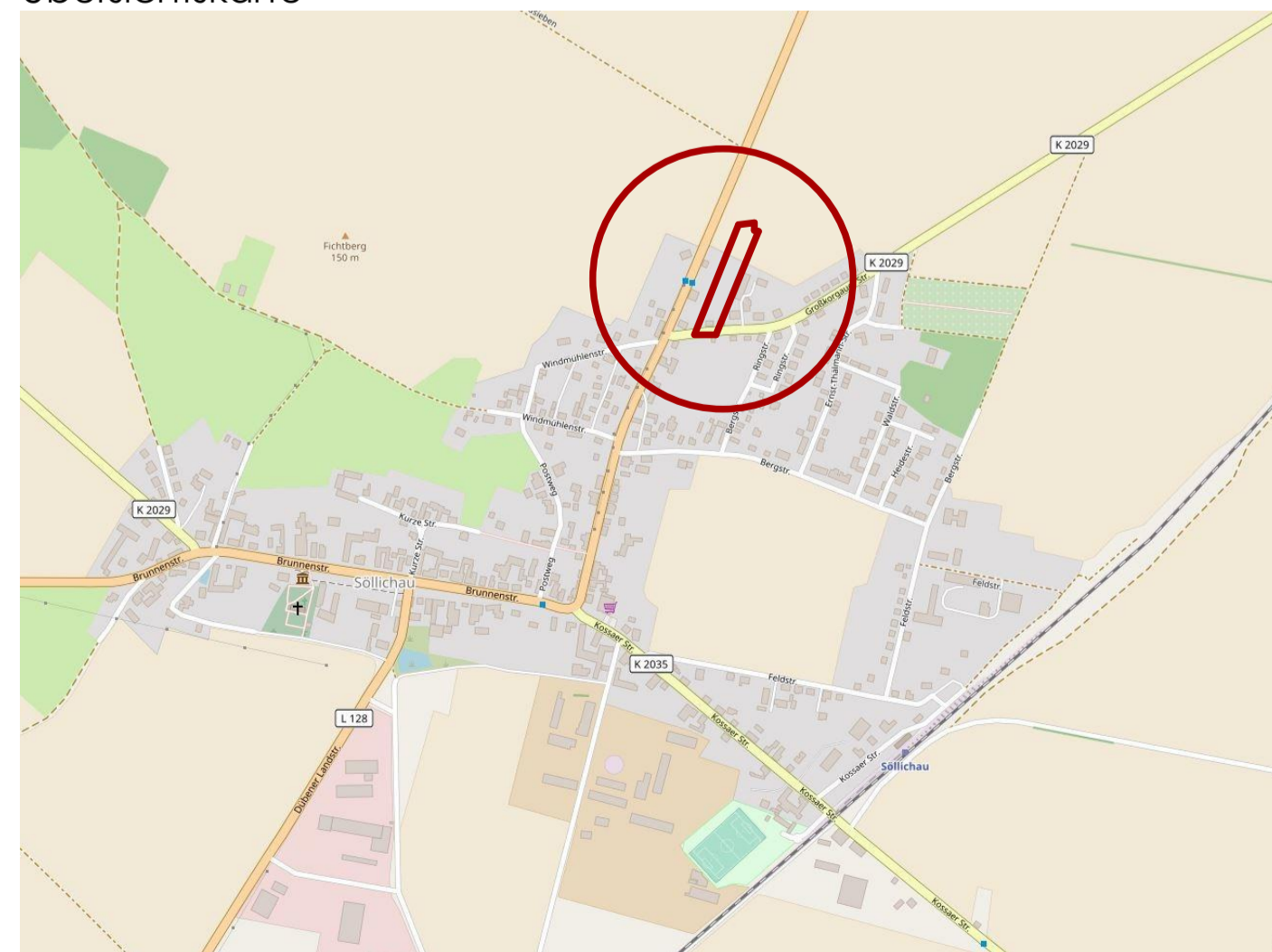
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Eine privatrechtliche Sicherung ist z.B. über einen Eintrag ins Grundbuch oder eine Baulast nach Veräußerung der Grundstücke notwendig.

8. Vom liefern geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, so dass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann.

Der § 79b WG LSA regelt die Beseitigung von Niederschlagswasser. Hier hat der Grundstückseigentümer bei der Gemeinde über den möglichen Anschluss zu informieren. Weiterhin ist § 79 b Abs.1 Satz 2 WG LSA geregelt, dass Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit sind, sofern das Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück beseitigt wird. Eine Beurteilung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahren. Die Versicherungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DW-Regelwertes A138 (vom April 2005) nachzuweisen. Sind im Rahmen des Vorhabens Grundwasserabsenkungsmaßnahmen notwendig, ist dafür gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

9. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie im Plan eingezeichnet (pink). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden. Die Verkehrswege sind möglichst so an die vorhandenen umfangreichen TK-Linien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommernetz müssen jederzeit möglich sein.

Übersichtskarte



Lage des Grundstückes im Ort Sölllichau
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.de, 02.12.2022)

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO



Reines Wohngebiet
§ 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

FH 151,65
maximale Gebäudehöhe in [m] über NHN
§ 18 BauNVO

0,4
GRZ Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO

II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 20 BauNVO

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



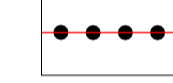
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Sonstige Planzeichen

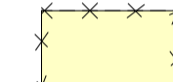
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB



geplante Teilungsgrenzen



Grenze unterschiedlicher Art und Maß baulicher Nutzung
§ 1 Abs. 4 und § 16 BauNVO



Abbruch vorhandener Bebauung



Verkehrsflächen

Nutzungsschablone

WR 2	
0,4	II
ED	FH 151,65

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
GRZ	max. Vollgeschosse
Bauweise	max. Firsthöhe

Medien



Strom



Trinkwasser



Abwasser



Abwasser

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.V.v. 01.02.2023 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Großkorgauer Straße“ für das Gebiet Sölllichau, Flur 1 mit den Flurstücken 367,518,369 und 368 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Gesetzliche Grundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.V.v. 01.02.2023
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.V.v. 01.02.2023
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne & die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanVZO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Kartengrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des LVermGeo; Gemarkung: Sölllichau
Flur: 1
Flurstücke: 367,368,369,518
Maßstab: 1:500

Stand der Planunterlage: 2019
Veröffentlichungserlaubnis für die Planunterlage erteilt durch LVermGeo
Stand: 2019
Aktensachen: A18-229-2009

Pflanzliste

Sträucher
Hainbuche (Carpinus betulus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Zweigiffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeine Himbeere (Rubus idaeus)

Bäume
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Kultur-Apfel (Malus domestica)
Wild-Apfel (Malus sylvestris)
Süßkirsche (Prunus avium)
Sauer-Kirsche (Prunus cerasus)
Pflaume (Prunus domestica)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Kultur-Birne (Pyrus communis)
Wild-Birne (Pyrus pyraster)

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat in seiner Sitzung am ... unter der Beschluss-Nummer ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... "Großkorgauer Straße" Sölllichau gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Schmiedeberg am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Schmiedeberg, den ... Siegel- Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat am ... unter der Beschluss-Nummer ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Bad Schmiedeberg am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Schmiedeberg, den ... Siegel- Der Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... ausgenommen gesetzlicher Feiertage, während folgender Zeiten:

Bad Schmiedeberg, den ... Siegel- Der Bürgermeister

4. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ... aufgefordert worden.

Bad Schmiedeberg, den ... Siegel- Der Bürgermeister

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

Bad Schmiedeberg, den ... Siegel- Der Bürgermeister

6. Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... 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

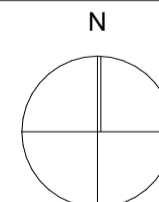
7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgearbeitet. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden, Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.

Bad Schmiedeberg, den ... Siegel- Der Bürgermeister

8. 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 ... 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 Erlassens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Bad Schmiedeberg, den ... Siegel- Der Bürgermeister

Bad Schmiedeberg
- Der Bürgermeister -
Fachbereich Stadtentwicklung



Verfahrensstand:
Satzung

Blatt-Nr.: PZ - Teil (A)

Vorhaben:
Bebauungsplan nach §13a BauGB
"Großkorgauer Straße" Sölllichau

Maßstab: 1 : 500

Grundlage: SYRING VERMESSUNG

Stand: 05.12.2022

Planverfasser:
Dipl.-Ing. A. Stäbler
J.Müller MA

Gezeichnet: ast,jamü

Datum: 12.06.2023

Geprüft:

Datum:

Geändert:

Datum: