



Gemeinde Rogätz
Bebauungsplan Nr. xy Variante 3
"Nördlich Nachtweide" -Entwurf-
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB)

Planzeichenerklärung
 Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

0,4	Grundflächenzahl
0,4	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 8,0 m	Gebäudehöhe 8,0 m

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

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung „Gehweg“
	Straßenbegrenzungslinie
	Mülltonnensammelplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünfläche
p	privat

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--	---

Textliche Festsetzungen (TF)

- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 1 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,3 m nicht überschreiten.
- Die Gebäudehöhe (GH), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 8,0 m betragen.
- Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Lb) oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher (Ls) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe nachfolgende Auflistung).

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Lb)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	(Ls / Lb als Hochstamm)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	(Ls / Lb als Hochstamm)
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	(Ls)
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	(Ls)
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Ls)
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	(Ls)
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	(Lb)
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	(Ls)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	(Ls)
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	(Ls)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

a) Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahme V1: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Gestalterische Festsetzungen (GF)

- Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdächern errichtet werden.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenze - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.
- Vorgärten
 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig.
- Unzulässigkeit von Kies- und Steinbeeten
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der Erschließungen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und / oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

Hinweise

- Denkmalpflege
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 DenkmSchG LSA). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 DenkmSchG LSA).
- Abfallentsorgung
 Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Börde.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13b, 13a und 13 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Rogätz diesen Bebauungsplan Nr. xy "Nördlich Nachtweide", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen und gestalterischen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Rogätz, _____

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Gemeinderat Rogätz hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rogätz, _____

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. xy "Nördlich Nachtweide" wurde ausgearbeitet von der:

planungsbüro peter stielzer GmbH
 Grünlandstraße 2 • 49832 Freren
 Tel.: 05902 503702-4 • Fax: 05902 503702-43

Freren, 30.06.2022 i.A. _____
 Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rogätz, _____

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Rogätz, _____

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rogätz, _____

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Börde bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Rogätz, _____

Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rogätz, _____

Der Bürgermeister

Gemeinde Rogätz

Bebauungsplan Nr. xy Variante 3
"Nördlich Nachtweide"
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB)

-Entwurf-