



Gemeinde Rogätz
Bebauungsplan "Nördlich Nachtweide"
 (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 (Planzeichenerverordnung - 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)

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

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

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

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

Sonstige Planzeichen

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 fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten.
- Die Gebäudehöhe (GH), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen.
- Im Bereich zwischen der Straßengrenzungslinie 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)
Kupferleibbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Ls)
Ohweide	<i>Salix aurita</i>	(Lb)
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: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleichen des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 01. 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 potentielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Rufen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Vermeidungsmaßnahme V2: Eventuell notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V4: Eventuell notwendige Abriss- und Räumungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.

Vermeidungsmaßnahme V5: Notwendigen Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli).

Vermeidungsmaßnahme V6: Vor Beginn der eventuell notwendigen Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.

Vermeidungsmaßnahme V7: Sind Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Abrissarbeiten notwendig, sind zum Ausgleich für potenziell vorkommende Nist- und Quartierstandorte in den Bäumen und des kleinen Unterstandes insgesamt 4 Fledermauskästen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.

Vermeidungsmaßnahme V8: Die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

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 Straßengrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenze - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante 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 BauGB hat der Rat der Gemeinde Rogätz diesen Bebauungsplan "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 "Nördlich Nachtweide" wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp
 planungsbüro peter steiner GmbH
 Grundstraße 2 • 48832 Freren
 Tel. 05962 99930-0 Fax 05962 99930-30

Freren, 20.09.2022 i.A.
 Planverfasser

Der Rat der Gemeinde Rogätz 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 Rogätz 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

Innhalb 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 "Nördlich Nachtweide"
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB)

-Entwurf-

Quelle: © Geobasisdaten-DE / LVermGeo 2022

Maßstab 1 : 5.000