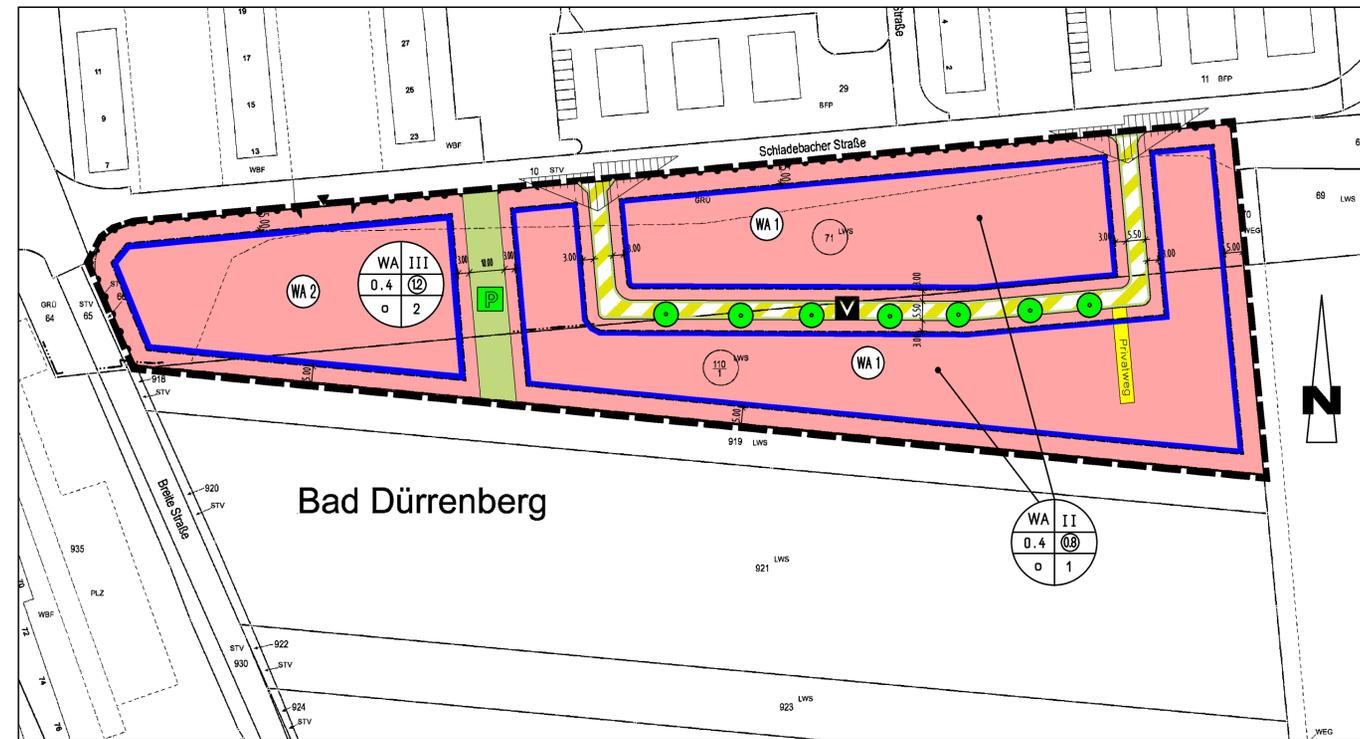


Satzung der Stadt Bad Dürrenberg über den Bebauungsplan Nr. 12 "Baugebiet südlich der Schladebacher Straße"

TEIL A DER SATZUNG - PLANZEICHNUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB



Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 71 der Flur 26 und 110/1 der Flur 11, Gemarkung Bad Dürrenberg

LEGENDE / PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (3) (9) BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) BauNVO

Beispiel Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Bauweise

WA III	0,4	2
WA II	0,4	1

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Geschossflächenzahl
Teilfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 22 + 23 BauNVO

Baugrenze
offene Bauweise

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Privatweg
Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Anpflanzung von Bäumen
Pflanzfläche gem. Textfestsetzung Nr. 10

15. Sonstige Planzeichen / Darstellungen ohne Normcharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Festsetzung gem. § 9 (7) BauGB)
vorhandene Bebauung
Flurstücksbezeichnung
Flurstücksgrenze / Flurgrenze
Sichtdreieck

TEIL B DER SATZUNG - TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB UND BAUNVO

- (1) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zulässig (§ 1 Abs. 5,6 und § 4 BauNVO):
- Wohngebäude
(2) Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- (1) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig (§ 1 Abs. 5,6 und § 4 BauNVO):
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(2) Ausnahme können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
(3) Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Die zulässige Grundfläche, die in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt ist, kann in dem Teilgebiet WA 2 durch Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut ist, durch diese Flächen bis zu 60 % maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Für die im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gem. Festsetzung Nr. 2 zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen darf der gem. Nr. 6.1 d) TA Lärm zulässige Lärmpegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Mischnutzungen von Gebäuden darf innerhalb von Gebäuden gem. Nr. 6.2 TA Lärm der zulässige Lärmpegel von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts nicht überschritten werden.
- Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeglicher Sichtbehinderung und Bewuchs oberhalb einer Höhe von 70 cm, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnhöhe, frei zu halten.
- Je 500 m² Grundstücksfläche oder kleiner ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum neu anzupflanzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm).
- Eine Baufeldfreimachung hat nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen. Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind einzuhalten.
- Schutz des Feldhamsters
Die Fläche ist vor einer Inanspruchnahme durch einen Fachgutachter auf ein Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen. Die Begehungen sind zu protokollieren und die Ergebnisse der Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.
- Schutz der Zauneidechse
Die Saumstrukturen sind durch einen Fachgutachter auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen. Bei einem Nachweis ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein Konzept zum Abfangen oder Vergrämen der Individuen abzustimmen.
- Einfriedungen zum Acker sind mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen
- In der Planzeichnung festgesetzte Baumpflanzungen im Straßenraum sind mit großkronigen, heimischen, standortgerechten Laubbäumen auszuführen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm). Die Baumscheibe ist mind. 9 m² groß auszubilden.
- Innerhalb der in der Planzeichnung mit **IP** gekennzeichneten Fläche ist ein Gehölz aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Der Pflanzabstand beträgt 2,0 x 2,0 m, das Verhältnis von Bäumen und Sträuchern beträgt 1:20.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN - HINWEISE

- Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in einer großräumig bewilligten Bergbauberechtigung der Stadt Bad Dürrenberg zur Nutzung beschränkt natürlich auftretender Kalz-Stein Salz-Sole. Eventuelle Nachteile für die vorgesehene Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.
- Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im Umfeld eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten werden im Bereich der zukünftigen Straßenführung Erkundungsgrabungen empfohlen. Im übrigen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 9 (3) DenkM-SchGLSA hingewiesen.
- Der Bereich des Bebauungsplanes ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemals Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vorgesehene Erdarbeiten sind gem. Kampfm-GAVO vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. /2015) anzeigepflichtig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA Nr. 254)

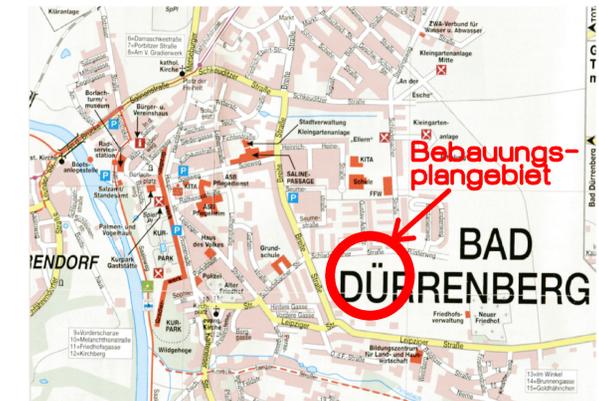
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. 2016 S. 2258).

VERFAHRENSVERMERKE

zum B-Plan Nr. 12

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates am Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am erfolgt.
Bad Dürrenberg, den Bürgermeister Siegel
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
Bad Dürrenberg, den Bürgermeister Siegel
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum bis einschl. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
Bad Dürrenberg, den Bürgermeister Siegel
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet. Sie wurden zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.
Bad Dürrenberg, den Bürgermeister Siegel
- Der Stadtrat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht i.d.F. gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
Bad Dürrenberg, den Bürgermeister Siegel
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Dürrenberg, den Bürgermeister Siegel
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert worden.
Bad Dürrenberg, den Bürgermeister Siegel
- Der Stadtrat hat am die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bad Dürrenberg, den Bürgermeister Siegel
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
....., den Siegel
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am vom Stadtrat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
Bad Dürrenberg, den Bürgermeister Siegel
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Bad Dürrenberg, den Bürgermeister Siegel
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung zum Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.
Bad Dürrenberg, den Bürgermeister Siegel

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANDARSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN
- ENTWURF -

PROJEKTNR.	TBNR.	BLNR.	INDEX	PLANUNG
HN034		1		GOLM
M 1/1000		März 2017		

DIPL.-ING. HORST GOLM - KOMMUNALE DIENSTLEISTUNGEN
KARL-MARK-STRASSE 24
19540 HOHEN NEUBRANDORF
FON 03303 402603 / FAX 03303 400705
E-MAIL: H-Golm@cor.de