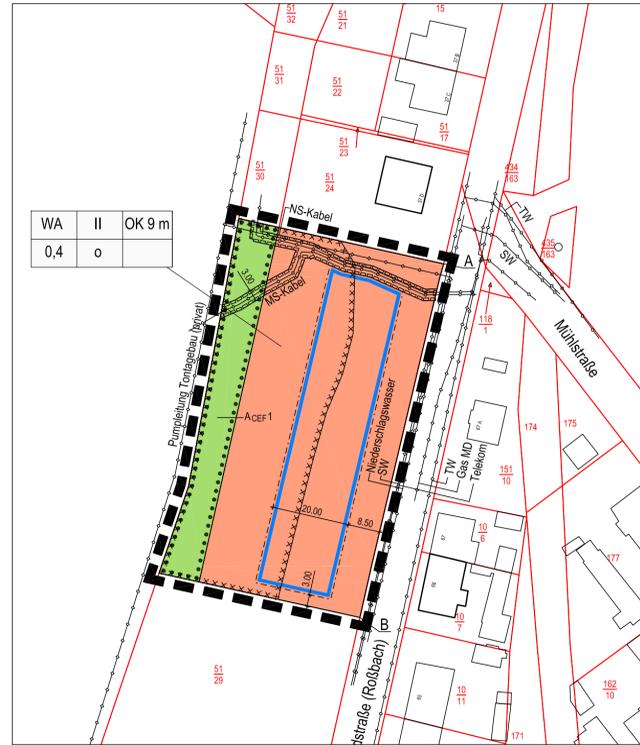


Stadt Braunsbedra

Bebauungsplan Nr. 14

"Wohnbebauung Südstraße Roßbach"

PLANZEICHNUNG -Teil A-



Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Bauweise	

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches wurde zwischen 1911 und 1936 Braunkohle im Tagebau abgebaut. Im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden ist mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen. Weiterhin ist infolge des Grundwasserwiederanstieges auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackung zu rechnen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes entsprechend umfangreiche Baugrunduntersuchungen erforderlich. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen. Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer erforderlich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl

§§ 16, 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse

§§ 16, 18 BauNVO

OK 9 m Oberkante baulicher Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

§ 23 BauNVO

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der der Ver- und Entsorgungsträger

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Vermaßung in Metern

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind hier: Altbergbau

§ 9 Abs. 5 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§ 9 Abs. 7 BauGB



unterirdisch

Darstellung der Plangrundlage



Grenze vorhandener Flurstücke



Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen -Teil B-

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 4 BauNVO)

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Bezugspunkt der Oberkante baulicher Anlagen ist die angrenzende Straße in Höhe der Grundstückszufahrt.

3.0 Verkehrsfläche, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4.2 Zum Schutz der Brutvögel ist ein Beseitigen der Vegetationsschicht nur von August bis März zulässig.

4.3 Zum Schutz von Zaunleideschist ist vor erdengreifenden Maßnahmen ein Fangen und Umsiedeln vorkommender Tiere durch einen Fachgutachter wie folgt durchzuführen:

- Auszäunen der Habitatflächen mit einem Reptilienschutzzaun
- Mahd der Flächen
- Fang mit Eimerfalle oder als Handfang einschließlich Ausbringen von Versteckmöglichkeiten
- Umsiedeln gefangener Tiere in vorbereitete Ersatzhabitate nach Festsetzung 4.4
- Fangzeitraum über mindestens 15 Tage mit geeigneter Witterung von April bis September/Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni), 2 Kontrollbegehungen im September/Oktober
- Abstimmen von Fang und Umsiedlung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, Dokumentation der Fangergebnisse

4.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ACEF 1 sind 3 Ersatzhabitate als Reptilienburgen wie folgt herzustellen:

- Herstellen vegetationsfreier Plätze als Sonnenplätze, Aufschichten von Versteckmöglichkeiten, z.B. Lesesteinhaufen, Totholz- und Reisighaufen und Anlegen von Sandhaufen zur Eiablage
- Anzahl der Reptilienburgen ggf. an Fangergebnis nach Festsetzung 4.3 anpassen
- Auswahl der Standorte der Reptilienburgen und Anlegen dieser sind durch einen Fachgutachter zu begleiten
- Anlage erfolgt vor Beginn der Umsiedlung nach Festsetzung 4.3
- Pflege der Reptilienburgen mindestens einmal jährlich durch Mahd und Entfernen aufkommender Gehölze

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche ist der Gehölzbestand zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu pflegen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

örtliche Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

1.0 Notwendige Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA innerhalb des Baugrundstücks mindestens 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus unterzubringen.

Verfahrensvermerke

1.1 Der Stadtrat der Stadt Braunsbedra hat in seiner Sitzung am 23. Oktober 2019 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnbebauung Südstraße Roßbach“ als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Innenentwicklung nach § 13b BauGB eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 52 der Stadt Braunsbedra, Ausgabe vom 22. November 2019 erfolgt.

1.2 In der Sitzung des Stadtrates am 16. Juni 2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnbebauung Südstraße Roßbach“ in der Fassung vom 19. März 2021 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung hat vom 29. Juli 2021 bis einschließlich 30. August 2021 im Bauamt der Stadt Braunsbedra, Markt 1, Zimmer 204, in 06242 Braunsbedra zu jedermanns Einsicht während folgender Zeiten

Montag 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
 Dienstag 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 18.00 Uhr
 Mittwoch 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
 Donnerstag 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
 Freitag 9.00 Uhr – 12.00 Uhr

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Braunsbedra, Ausgabe vom 7. Juli 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Darüber hinaus konnten die ortsübliche Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Braunsbedra eingesehen werden.

1.3 Die von der Aufstellung des Bebauungsplans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 9. Juli 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1.4 Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Entwurf des Bebauungsplans am 2021 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1.5 Der Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnbebauung Südstraße Roßbach“ wurde vom Stadtrat am 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 2021 gebilligt.

Braunsbedra, den Bürgermeister

2 Der Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnbebauung Südstraße Roßbach“ der Stadt Braunsbedra bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung in der Fassung vom September 2021 wird hiermit ausgerufen.

Braunsbedra, den Bürgermeister

3 Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtsblatt Nr. der Stadt Braunsbedra, Ausgabe vom 2021 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2021 in Kraft getreten.

Braunsbedra, den Bürgermeister

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Braunsbedra vom der Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnbebauung Südstraße Roßbach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

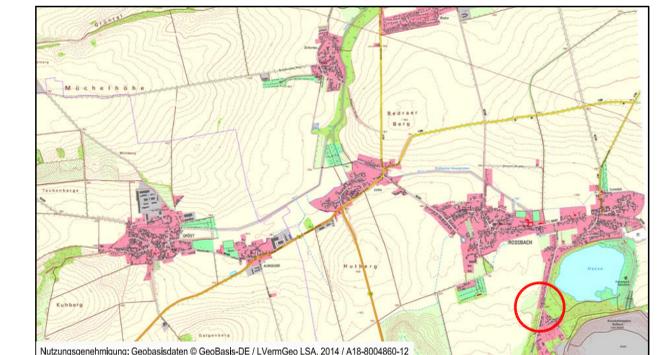
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung – PlanZV

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.



Nutzungsgenehmigung: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2014 / A18-8004680-12

Stadt Braunsbedra

Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnbebauung Südstraße Roßbach" nach § 13b BauGB

Satzung

Planungsbüro StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung Oktober 2021

Gemarkung Roßbach

Flur 9

Maßstab 1 : 1000

Kartengrundlage Liegenschaftskarte

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.