

# Stadt Jessen (Elster)



# Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung "Jüterboger Allee" im OT Mügeln

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln für das Gebiet Gemarkung Mügeln, Flur 1, Flurstücke 68/25 (Teilfläche), 72 (Teilfläche), 74 (Teilfläche) und 105 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

## Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## Übersichtsplan / Luftbild



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA

## Plangrundlage

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten  
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA  
Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KiK)  
Aktzeichen: A18-266-2009-7

## Planzeichnung (Teil A)



## Hinweise

### Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzrichtungen der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit bestehenden Vermessungs- und Grenzmarken gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt - VermGeoG LSA (GVBl. LSA S. 716) wird hingewiesen. Nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA stellt das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenzrichtungen sowie Vermessungsmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

Ostlich des Geltungsbereiches befindet sich der Vermessungspunkt 0144-03812 des Lagefestpunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Dieser ist im Plan gekennzeichnet. Für den Festpunkt wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 2 m entsprechend § 1 der Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LVermGeo) beansprucht. Unvermeidbare Veränderungen oder eine Zerstörung des Lagefestpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind mit dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 53 rechtzeitig abzustimmen, per E-Mail unter: Nachwies.FFP@sachsen-anhalt.de. Bei Eigentümerwechsel von Flurstücken auf denen sich Festpunkte befinden, sind die neuen Eigentümer zu informieren.

### Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archaischen Denkmälern führen. Die bauaufsichtlichen Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archaischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

### Belange der Abfallentsorgung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Papp/Papier, Kunststoffabfälle, Bioabfälle u.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, ist vom Abfallverwerter selbst oder zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

### Baugrundverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Oberkante Gelände zu rechnen. Es wird empfohlen, standortkonkrete Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

### Hinweise zur Niederschlagsentwässerung

Nach § 69 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i.V.m. § 46 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Erlaubnis oder Bewilligung nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegflächen von Wohngrundstücken anfallt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Höflichen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die bebauete Bodenebene erfolgt.

Die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer haben sicherzustellen, dass vom Baugrundstück kein Niederschlagswasser auf die Fahrdamm der Landesstraße geleitet wird.

### Hinweise zur Gewässerunterhaltung

Inhalt des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft der Siebgraben als offenes Gewässer bzw. verrohrter Graben. An der südlichen Grenze des B-Planes anliegend verläuft der Mügeler Graben; hier im verrohrten Abschnitt. Der Siebgraben und der Mügeler Graben sind Gewässer 2. Ordnung. Gemäß § 38 WHG bestehen an Gewässern beidseitig Gewässerandräufen. Diese dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserrückhaltung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und sind dafür von Bewattung freizuhalten.

Nach Abs. 2 des § 38 WHG umfasst der Gewässerandrang das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseitig der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerandrang bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsbänke (wie hier der Siebgraben und der Mügeler Graben) ab der Böschungsbänke. Der Gewässerandrang ist im Außenbereich fünf Meter breit (§ 38 (3) WHG).

Im Gewässerandrang ist es gemäß § 50 Abs. 2 WG LSA verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Die Gewässerunterhaltung obliegt dem Gewässerunterhaltungsverband „Schwarze Elster“, der zu diesem Zweck an die Gewässer mit der erforderlichen Unterhaltungstechnik heranziehen muss. Bisher erfolgt die Zufahrt zum Siebgraben von der Jüterboger Allee aus und linksseitig entlang des Siebgrabens bzw. rechtsseitig entlang des Mügeler Grabens.

Auf die besonderen Pflichten bei der Gewässerunterhaltung gemäß § 66 WG LSA i.V.m. § 41 WHG wird hingewiesen. So haben Anlieger und Hinterleger u.a. das Einleiten des Abwassers auf ihren Grundstücken zu dulden, wenn es die bisherige Nutzung nicht dauernd beeinträchtigt. Wenn sich die Kosten der Unterhaltung erhöhen, weil ein Grundstück in seinem Bestand besonders geschützt werden muss oder weil eine Anlage im oder am Gewässer sich erschwert, so hat der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage die Mehrkosten zu ersetzen.

### Baumschutz der Linden

Die Linden entlang der Landesstraße 1.111 unterliegen dem Schutz der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Jessen und sind im Falle der Entnahme ersatzpflichtig. Darüber hinaus fällt die Lindenreihe unter den Schutz der Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Felwegen nach § 21 NatSchG Sachsen-Anhalt.

Bei der Erschließung der Baugrundstücke mit Ver- und Entsorgungsleitungen und damit verbundenen Bauarbeiten im Bereich der Straßenbäume sind richtlinienkonforme Schutzmaßnahmen der zTV Baumpflege vorzunehmen (u.a. Stamm- und Wurzelschutz, keine Materialablagerungen im Kronenbereich).

## Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanZV)

### Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 4 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)
- II zulässige Höhe der baulichen Anlagen - Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
  - 0,4 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

### Erklärung der Nutzungsschablone / Festsetzungsschlüssel

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
II	Anzahl der Geschosse
0,4	Bauweise

### Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

- Baugrenze
- Offene Bauweise

### Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen hier: Gewässerandräufen

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

- Wasserflächen hier: Siebgraben, Gewässer II. Ordnung

### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Elbe-Elster-Jessen, der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom netz und der Deutschen Telekom Technik GmbH
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Maßangaben in Meter

16,1

### Nachrichtliche Übernahmen

- Medien: Elektroenergie
- Medien: Trinkwasser
- Medien: Abwasser

### Darstellungen ohne Normcharakter

- neue Grundstücksgrenzen

## Verfahrensvermerke

- Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 04.04.2022 unter der Bescheidungsnummer BA 01/2022 die Aufstellung des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln beschlossen. Der Beschluss ist am 27.04.2022 im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird. Anlaufpunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Gemäß § 13b Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltauflage nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
- Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am 30.01.2023 den Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom 25.08.2022 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. BA 01/2023) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 15.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom 25.08.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr  
Dienstag 13.00 bis 17.00 Uhr  
Donnerstag 13.00 bis 18.00 Uhr  
in der Stadtverwaltung Jessen (Elster), 06917 Jessen (Elster), Schloßstraße 11, Zimmer 039, öffentlich ausliegen und waren zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Jessen (Elster) [www.jessen.de/bauen-und-wohnen/bauen-in-jessen-elster/bebauungsplan](http://www.jessen.de/bauen-und-wohnen/bauen-in-jessen-elster/bebauungsplan) und auf dem Landesportal veröffentlicht.

- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 23.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.03.2023 aufgefordert worden.
- Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am ..... beschlossen, die Planung im Regelverfahren mit Umweltauflage fortzuführen, da § 13b BauGB als Rechtsgrundlage für das beschleunigte Verfahren mit Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) entfallen ist.
- Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am ..... den 3. Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom ..... mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. BA 09/2024) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der 3. Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungfrist schriftlich, auch elektronisch oder durch Fax oder in sonstiger Weise, oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gleichzeitig waren die Unterlagen während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr  
Dienstag 13.00 bis 17.00 Uhr  
Donnerstag 13.00 bis 18.00 Uhr  
in der Stadtverwaltung Jessen (Elster), 06917 Jessen (Elster), Schloßstraße 11, Zimmer 039, zusätzlich einzuzeigen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungfrist schriftlich, auch elektronisch oder durch Fax oder in sonstiger Weise, oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ..... geprüft (Beschluss Nr. ....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jessen (Elster), den .....  
- Siegel - Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Bescheidungsnummer ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde geteilt.

Jessen (Elster), den .....  
- Siegel - Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Bescheidungsnummer ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde geteilt.

Jessen (Elster), den .....  
- Siegel - Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Bescheidungsnummer ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde geteilt.

Jessen (Elster), den .....  
- Siegel - Der Bürgermeister

- Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 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 Fälligkeit und Erlöschen von Einhebungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....

Jessen (Elster), den .....  
- Siegel - Der Bürgermeister

- Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 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 Fälligkeit und Erlöschen von Einhebungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....

Jessen (Elster), den .....  
- Siegel - Der Bürgermeister



## Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung "Jüterboger Allee" im OT Mügeln



## 3. Entwurf

Plan- und Blatt-Nr.:	327/4	
Bearbeiter:	Herr Dubiel	
Datum:	28.06.2024	
Maßstab:	1:1.000	