



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 folgendes Satzung über den Bebauungsplan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln für das Gebiet Gemarkung Mügeln, Flur 1, Flurstücke 68/25 (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 (Bau-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- 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 (Planzeichnungsverordnung - 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-K3K) Aktenzeichen: A18-266-2009-7

Planzeichnung (Teil A)



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA

Verfahrensvermerke

- 1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 04.04.2022 unter der Beschluss-Nr. BA 01/2022 die Aufstellung des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln beschlossen.
2. 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.
3. 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...
4. 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 aufgefördert worden.
5. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am 26.08.2024 beschlossen, die Planung im Regelverfahren mit Umweltsprüfung 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.
6. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am 26.08.2024 den 3. Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom 26.06.2024 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. B 20/2024) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
7. Der 3. Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom 28.06.2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltsprüfung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2024 bis 11.11.2024 im Internet auf der Internetseite der Stadt Jessen (Elster) ... als Satzung beschlossen.
8. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 30.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.11.2024 aufgefördert worden.
9. 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.
10. 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 Beschlus-Nummer ... als Satzung beschlossen.
11. Der Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgesetzt.
12. 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.

Planzeichenerklärung nach Planzeichnungsverordnung (PlanZV)

Planzeichenerklärung nach Planzeichnungsverordnung (PlanZV). Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung (WA), Maß der baulichen Nutzung (0,4), Geschosflächenzahl (0,4), Bauweise (offene Bauweise), Verkehrsflächen, Grünflächen, Sonstige Planzeichen, Nachrichtenübernahme, Darstellungen ohne Normcharakter.

Hinweise

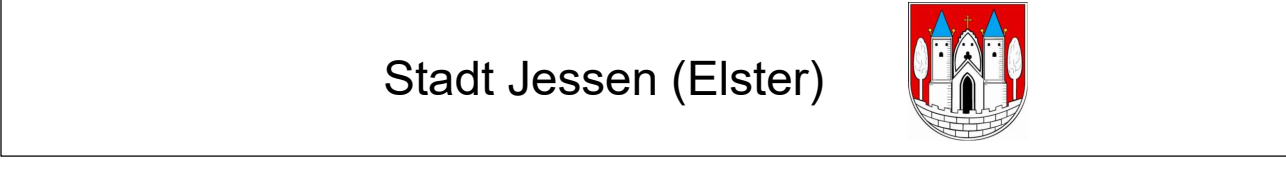
Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzzeichnungen der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bauarbeiten zerstört werden können.
Belange der Denkmalpflege und Archäologie: Die archaische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archaischen Denkmälern führen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldspflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchL im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Hinweise zur Gewässerunterhaltung

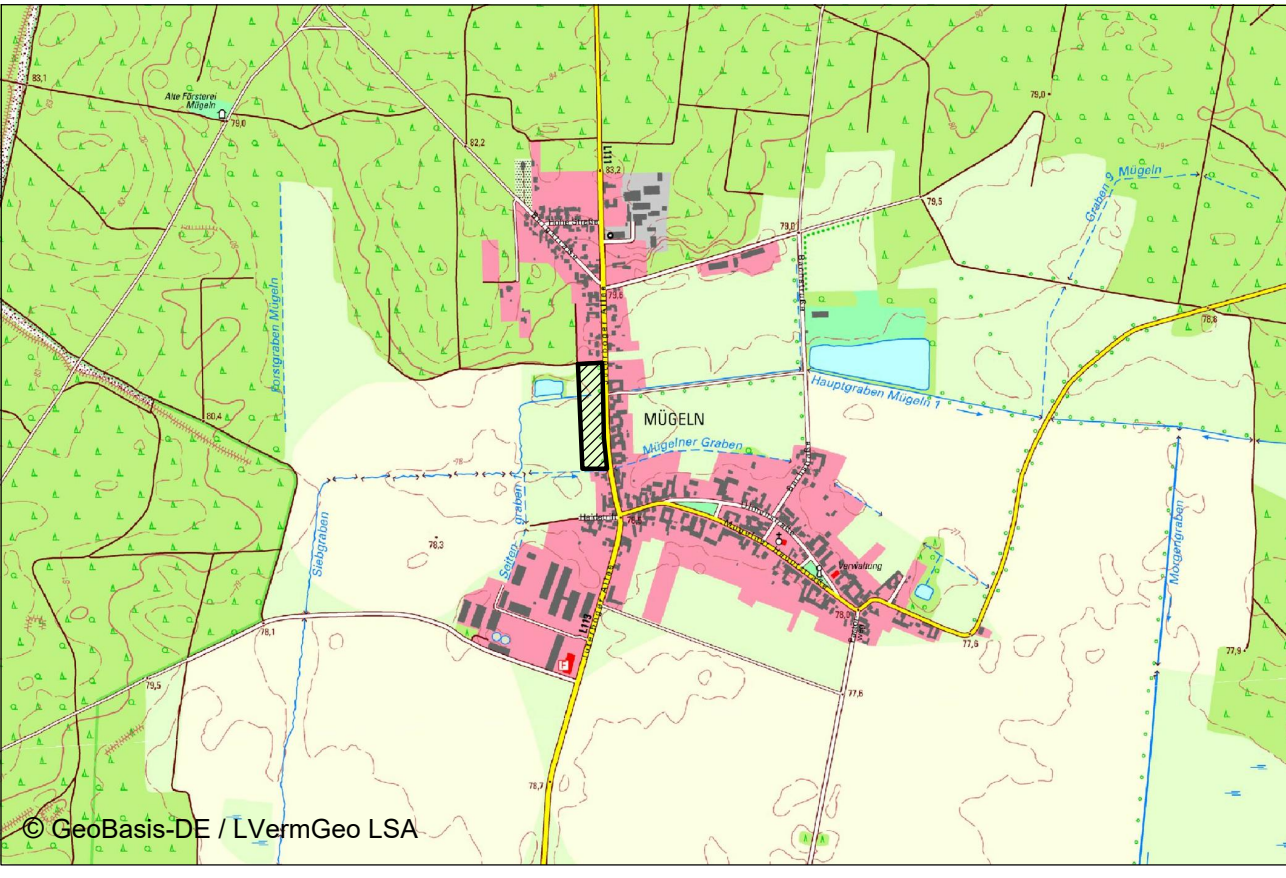
Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft der Siebgraben als offenes Gewässer bzw. verrohrter Graben. An der südlichen Grenze des B-Planes anliegend verläuft der Mügelter Graben; hier im verrohrten Abschnitt. Der Siebgraben und der Mügelter Graben sind Gewässer 2. Ordnung. Gemäß § 38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

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)
Innenhalb der allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Baubergbau- und Bergbauhandwerks,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung "Jüterboger Allee" im OT Mügeln



Satzung

Table with planning details: Plan- und Blatt-Nr.: 327/5, Bearbeiter: Herr Dubiel, Datum: 10.01.2025, Maßstab: 1:1.000, STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG Dipl.-Ing. Rainer Dubiel, Architekt für Stadtplanung Am Herrenberg 43 B 06868 Lutherstadt Wittenberg Fon 03491-442440 e-mail rainer.dubiel@t-online.de