

Bebauungsplan Nr. 56 Wohnbebauung "An der Ziegelei" im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster)

Teil A: Planzeichnung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 - 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Maßnahme mit Nummerierung

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzgebot mit Nummerierung

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

Erhalt Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abstandsmaß in m

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

SW-Druckleitung (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

VWT (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

Mittelspannungskabel (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

90 Grad Winkel

8. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:
- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ 0,4 durch Nebenanlagen und Garagen i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün". In den Abstandsgrünflächen sind jegliche Bepflanzungen, Einfriedungen und Bepflanzungen (außer Rasen) nicht zugelassen. Zugelassen sind pro Baugrundstück gepflasterte Grundstückszufahrten und PKW-Stellflächen auf einer Fläche von max. 35 m².

4. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten sowie eine sichere Lagerung wassergefährdender Stoffe und eine hochwasserangepasste Medieneinführung sind vorzunehmen. Bei einem HQextrem können sich Pegelstände von 0,5 m bis 2 m über dem Gelände einstellen.

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

Maßnahme 1 (M1) - Anlegen einer Strauch-/Baumhecke
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche von 550 m², ist eine 2-reihige Strauch-/Baumhecke anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und ostdeutsches Tiefland- und Hügelland (VK2)“ entsprechend Pflanzliste.

Maßnahme 2 (M2) - Anlegen einer Gebüschfläche
Pro 1000 m² Grundstücksfläche sind mindestens 110 m² flächige Laubgehölze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und ostdeutsches Tiefland- und Hügelland (VK2)“ entsprechend Pflanzliste.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pg1) - Anlegen einer Grünfläche mit dezentraler Versickerungsanlage innerhalb des Wohngebietes

Innerhalb des Wohngebietes sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dauerhafte Bodenbedeckungen aus Rasen oder sonstigen Bepflanzungen sowie eine dezentrale Versickerungsanlage (Schacht oder Mulden) für Niederschlagswasser herzustellen.

Pflanzgebot 2 (Pg2) - Anpflanzungen innerhalb der privaten Abstandsgrünflächen

Innerhalb der Abstandsgrünflächen ist eine dauerhafte Bodenbedeckung aus Rasen herzustellen.

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

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Alleebäume sind zu erhalten.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Außenanlagengestaltung

Reine Schottergärten, die großflächig mit Kies, Schotter und sonstigem Gesteinsmaterial bedeckt werden und durch Einbringen einer Trennschicht, wie Folie, keine natürliche Niederschlagsversickerung ermöglichen, sind nicht zulässig.

8.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind massive Einfriedungen in Form von 2,0 m hohen Mauern oder Stabmattenzaun mit Sichtschutz nicht zulässig.

9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Gehölzschutz

Die Alleebäume entlang der Straße sind gemäß § 21 NatSchG LSA geschützt. Eine Beseitigung oder Zerstörung ist gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA verboten.

9.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

In den in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die jeweiligen Versorger gesichert.

LR 1 Schmutzwasserdruckleitung (Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“)
LR 2 Trinkwasserversorgungsleitung (Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“)
LR 3 Mittelspannungskabel (MITNETZ Strom mbH)

10. Vermerk

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) der Elbe. Hier gilt § 78b WHG.

11. Hinweise

Artenschutz

Während der Bauphase ist von jedem Bauherrn selbst darauf zu achten, dass es zu keinem Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kommt.

Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

Präambel

Die Stadt Jessen (Elster) erlässt auf Grundlage des § 10 BauGB und § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der gültigen Fassung die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 56 Wohnbebauung "An der Ziegelei" im OT Klöden.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung betrifft die Gemarkung Klöden, Flur 2, Flurstück 568 gemäß Planzeichnung.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planerische Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 2 BauGB.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan Nr. 56 Wohnbebauung "An der Ziegelei" im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Stadtrates vom gebilligt.

Jessen (Elster), den
(Siegel) Michael Jahn
Bürgermeister

2. AUSFERTIGUNG:

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 56 Wohnbebauung "An der Ziegelei" im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus:

- der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom
- der Begründung vom
- dem Umweltbericht vom

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtrates der Stadt Jessen (Elster) vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Jessen (Elster), den
(Siegel) Michael Jahn
Bürgermeister

3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 56 Wohnbebauung "An der Ziegelei" im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, Landkreis Wittenberg, Fachdienst Bauordnung und Regionalentwicklung vom AZ: erteilt.

Lutherstadt Wittenberg, den
(Siegel) Michael Jahn
Fachdienst Bauordnung und Regionalentwicklung

4. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 56 Wohnbebauung "An der Ziegelei" im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster), sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Mitteilungsblatt für die Stadt Jessen (Elster) teilses Wittenberg gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Jessen (Elster), den
(Siegel) Michael Jahn
Bürgermeister

Lage im Raum



Quellen: Geobasis-DE / LVermGeo LSA, 2019 / ...
(ohne Maßstab)

Plangrundlage
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de
Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGK)
Aktenzeichen: A18-266-2009-7, Stand 2017

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, in der derzeit gültigen Fassung

Datum	Name
Beauf.	09/2025
Gez.	09/2025
Phase	09/2025
LS / HS	LS489
Datum	2026

Bebauungsplan Nr. 56
Wohnbebauung "An der Ziegelei"
im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster)

Stand:
September 2025

Plan-Nr. 1
M 1 : 500



Artnamen nach BUTTLER et al. (2018)	Synonym, Deutscher Name	VKG 2
Acer campestre	Feld-Ahorn	X
Acer platanoides*	Spitz-Ahorn*	X
Alnus glutinosa	Schwarz-Eiche	X
Betula pendula	Hänge-Birke	X
Betula pubescens	Moor-Birke	X
Carpinus betulus	Hainbuche	X
Cornus mas	Kornelkirsche	X
Cornus sanguinea ssp. sanguinea*	Blutroter Hartneger*	X
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	X
Crataegus laevigata	Zweiggrüfliger Weißdorn	X
Crataegus macrocarpa	[C. laevigata x rhipidophylla] Großfrüchtiger Weißdorn	X
Crataegus media	[C. laevigata x monogyna] Mittlerer Weißdorn	X
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	X
Crataegus rhipidophylla	Großkelchiger Weißdorn	X
Crataegus subsp. haerens	[C. monogyna x rhipidophylla] Verschiedenzahner Weißdorn	X
Cytisus scoparius	Besenginstler	X
Daphne mezereum	Gewöhnlicher Seidelbast	X
Eucymnus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X
Fraxinus alnus	Faulbaum	X
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X
Gestista tinctoria	Färber-Ginster	X
Juniperus communis	Heide-Wacholder	X
Lonitza perichyminum	Wald-Gestölz	X
Malus sylvestris	Holz-Äpfel	X
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	X
Populus nigra ssp. nigra*	Schwarz-Pappel*	X
Populus tremula	Zitter-Pappel	X
Prunus avium	Vogel-Kirsche	X
Prunus padus ssp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	X
Prunus spinosa ssp. spinosa	Scheuchzie	X
Pyrus pyrastris	Wild-Birne	X
Quercus petraea	Trauben-Eiche	X
Quercus robur	Stiel-Eiche	X
Rhamnus cathartica	Purpur-Kreuzdorn	X
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	X
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	X
Rosa agrestis	Feld-Rose	X
Rosa balsamica	Fauna-Rose	X
Rosa caesia	Lederblättrige Rose	X
Rosa canina	Hunds-Rose	X
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	X
Rosa dumalis	Vogesen-Rose	X
Rosa eliptica	Kleinblütige Rose	X
Rosa moderna	Duffame-Rose	X
Rosa micrantha	Kleinblütige Rose	X
Rosa rugosa	Wein-Rose	X
Rosa sulcata	Falsche Hunds-Rose	X
Rosa subcollina	Falsche Hecken-Rose	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X
Rubus idaeus	Himbeere	X
Salix alba	Silber-Weide	X
Salix aurita	Ohrl-Weide	X
Salix caprea	Sau-Weide	X
Salix cinerea	Grau-Weide	X
Salix fragilis	Bruch-Weide	X
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	X
Salix purpurea	Purpur-Weide	X
Salix triandra	Mandel-Weide	X
Salix viminalis	Korb-Weide	X
Salix x rubens	[S. alba x fragilis] Fahl-Weide	X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X
Sorbus aucuparia ssp. aucuparia	Gemeine Vogelbeere, Eberesche	X
Sorbus domestica	Speierling	X
Sorbus torminalis	Winter-Linde	X
Tilia cordata	Rothorn	X
Ulmus glabra	Berg-Ulme	X
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	X
Ulmus minor	Feld-Ulme	X
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	X