Stadt Jessen (Elster)

Bebauungsplan V32 "Wohnbebauung an der Schule Schweinitz"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz" für das Gebiet Gemarkung Schweinitz, Flur 2, Flurstücke 5039, 5040, 5041, 5042, 5043, 5044, 5045, 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)
- 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 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Übersichtsplan / Luftbild

Plangrundlage

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk)
Aktenzeichen: A18-266-2009-7, Stand 2019

ZEICHENERKLÄRUNG
ALLGEMEIN (Auszug)

Im übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse sowie die Plan ZVO des BauGB

Liegenschaftskataster / Topographie

Gemeindegrenze, Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, Gebäudeumrißlinie, Nutzungsgrenze, Zaun, Hecke, Gebüschumrißlinie
Katierungsnachweis f. Grenzpunkte, z.B. 174.04
Geländehöhe, Böschung, Geländer, Stützmauer, Mauer
Baumreihe, Baum/Laubbaum, Nadelbaum, Baum neu angepflanzt, Gehölz/Buschwerk, Symbol, Busch/Strauch allg.

Versorgung / Entsorgung

Mischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser
Trinkwasser, Gas, Elektrokabel
Schacht mit Höhen Deckel, Sohle, Einlauf (Allgemein bzw. System)
D 100.00
E 99.50
E 99.00
A 97.00

Baurecht (PlanZV 90)

Bauliche Anlagen vorhanden; Bauliche Anlagen im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen; Bauliche Anlagen geplant; Baulast; Ver- und Entsorgung
Abstandsfläche, Abstandsfläche Neubau; Grünfläche; Wasserfläche; Öffentliche Verkehrsfläche; Abriß; Stellplätze; Garagen
Grundflächenzahl GRZ, Geschoßflächenzahl GFZ, Baumassenzahl BMZ
Straßenbegrenzungslinie, Baulinie, Baugrenze, Geltungsbereich Bebauungsplan, Umring des Baugrundstückes vorgesehene Flurstücksgrenze
Nur Einzel- u.o. Doppelhäuser zugelassen; Nur Hausgruppen zugelassen; Zahl der Vollgeschosse; zwingend z.B.; offene Bauweise; geschlossene Bauweise

Symbolik

Kanaldeckel (rund), Kanaldeckel (eckig), Ampel, Beschränkung, Hauseingang, Einfahrt, Gasabsteller, Wasserschieber, Poller, Unterflurhydrant, Oberflurhydrant, Einlauf, Laterne, Holzmast, A-Mast, Gittermast, Betonmast, Briefkasten, Schaltkasten

Abkürzungen

A Asphalt; B Beton; BP Betonpflaster; KP Klinkerpflaster; P Platten; RG Rasengitter; WF Wiese

FH Fernsehe; TH Trauftröhe; OK Oberkante; FFB (Fertig)Fußboden

BD Bordstein; RI Rinnstein; WD Weinteich; ZD Zeltdach

Maße und Zahlen

graphisch ermittelbares Maß, (z.B. aus der Liegenschaftskarte) z.B. -152.00-

ermittelbares Maß, gemessen oder aus Katasterkartenwerk z.B. -10.20-

geplante Höhe z.B. 23.45

Dipl.-Ing. Ralph Eisenschmidt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kleingräfendstraße 10, 06925 Trebbichen
Tel.: 034443-50200, Fax: 034443-50209
E-mail: info@vermessung-eisenschmidt.de
Internet: www.vermessung-eisenschmidt.de

Projekt 19015

	Datum	Zeichen
Stand vom:	03/2019	
bearbeitet:	03/2019	CA
geprüft:	21.03.2019	AM

Bezugssysteme

Lagestatus:	LS 489	Gemarkung:	Schweinitz
Höhensystem:	DHHN2016	Flur:	2
		Flurstück:	5031
Plan:	Bestandspl.mix		
Blatt:	1/1	Maßstab:	1:500

geplante Wohnbebauung
Obere Weinberge in Schweinitz
Parzellierung
Kataster- und Bestandsplan

Entwurfsverfasser
Ort:
Datum:
Unterschrift:

Aufgestellt:
Teuchern, den 21.03.19

Dipl.-Ing. Ralph Eisenschmidt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichnung (Teil A)

Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanZV)

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB- in Verbindung mit §§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 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

WR	Art der baulichen Nutzung	
0.4	(0.4)	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
II	o	Anzahl der Geschosse / Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o — Offene Bauweise

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

Private Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
16,11 — Maßangaben in Meter

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Reines Wohngebiet (WR)

Innerhalb des Reinen Wohngebiets sind gemäß § 3 Abs. 2 Nm. 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 BauNVO

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plan mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO verweist für die Definition des Vollgeschosses auf landesrechtliche Vorschriften. Mit Bezug auf § 87 Abs. 2 BauO LSA gelten Dachgeschosse, deren Grundfläche weniger als zwei Drittel der darunterliegenden Geschossfläche beträgt, nicht als Vollgeschosse.

Gemäß § 87 Abs. 2 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens 2 Drittel ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.

Hinweise

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Grenzeinrichtungen 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 Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung neuer Bodendenkmale führen. Grundsätzlich gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 (3) Denkmalschutzgesetz LSA (Einhalten der Meldepflicht im Falle der Entdeckung von archäologischen Funden und Befunden). Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen 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 Eigentümer bzw. Nutzer der Flurstücke 5043 und 5044 haben ihre Abfallbehälter an der Straße Obere Weinberge zur Entleerung bereitzustellen.

Belange der Raumordnung

Das Vorhaben liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes „Militärflughafen Holzdorf Gebiet innerhalb des prognostizierten äquivalenten Dauerschallpegels größer 60 dB" gemäß Ziel 14 des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur (REP A-B-W).

Naturschutzrechtliche Belange

Die Baufeldfreimachung inkl. Eventueller Baumfällungen hat zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. – 30.09. eines Jahres zu erfolgen.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 28.01.2019 unter der Beschluss-Nummer BA 01/19 die Aufstellung des Bebauungsplans V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz" im Ortsteil Schweinitz beschlossen. Der Beschluss ist am 21.02.2019 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. Anhaltspunkte 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 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

2. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am 04.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplans V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz" in der Fassung vom 14.10.2019 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. BA 28/2019) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz" in der Fassung vom 14.10.2019, 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 25.11.2019 bis 03.01.2020 während folgender Zeiten:
   Montag /Mittwoch /Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr
   Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr
   Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
   in der Stadtverwaltung Jessen (Elster), 06917 Jessen (Elster), Schloßstraße 11, Zimmer 0.39, öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.01.2020 aufgefordert worden.

5. 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

6. Der Bebauungsplan V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Beschluss-Nummer ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

   Jessen (Elster), den .....

   - Siegel - Der Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.

   Jessen (Elster), den .....

   - Siegel - Der Bürgermeister

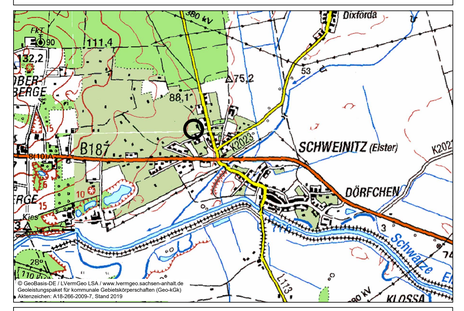
8. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

   Jessen (Elster), den .....

   - Siegel - Der Bürgermeister

Stadt Jessen (Elster)

Bebauungsplan V32
"Wohnbebauung an der Schule Schweinitz"



Satzung

Plan- und Blatt-Nr.:	295/3
Bearbeiter:	Herr Dubiel
Datum:	06.07.2020
Maßstab	1:500

STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Fon 03491- 420785
Fax 03491- 420786
e-mail rainer.dubiel@t-online.de