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

Kartierungsnachweis f. Grenzpunkte
Geländehöhe z.B. 174.04
Böschung
Geländer
Stützmauer
Mauer

Baumreihe
Baum/Laubbaum
Nadelbaum
Baum neu angepflanzt
Gehölz/Buschwerk, Symbol
Busch/Strauch allg.

Symbolik

Kanaldeckel (rund)
Kanaldeckel (eckig)
Ampel
Beschilderung
Hauseingang
Einfahrt
Gasabsteller
Wasserschieber
Poller

Unterflurhydrant
Oberflurhydrant
Einlauf
Laterne
Holzmast
A-Mast
Gittermast
Betonmast
Briefkasten
Schaltkasten

Abkürzungen

A Asphalt
B Beton
BP Betonpflaster
GP Granitpflaster
PF Pflaster
RG Rasengitter
S Schotter

FH Firsthöhe
TH Traufhöhe
OK Oberkante
FFB (Fertig)Fußboden

SD Satteldach
PD Pultdach
WD Walmdach
ZD Zeltdach

Maße und Zahlen

graphisch ermittelbares Maß (z.B. aus der Liegenschaftskarte)
z.B. <10.20>

ermittelbares Maß gemessen oder aus Katasterzahlenwerk
z.B. -10.20-

geplante Höhe
z.B. 23.45

Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster

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

Bebauungsplan V 35
Wohnbebauung "Am Schützenhaus"
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 (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

WA — allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl (§ 17 BauNVO)

HI — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

ED — Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) zulässig

3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 private Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

z.B. 3,00 — Abstandsmaß in m

Baum (geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster)) (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der Vollgeschosse
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
4 - Bauweise

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Beherberungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen der Verwaltung

Nicht zulässig sind:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 i.V. Abs. 9 BauNVO
- Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit
- der Grundflächenzahl (GRZ) 0.4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.
- der Zahl der Vollgeschosse I-II als Mindest- und Höchstmaß gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

siehe Einzeichnung im Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen der Baugrenzen bestimmt.

3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

siehe Einzeichnung im Plan.

3.1 private Verkehrsflächen

Festgesetzt wird ein privater Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie.
Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

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

Gebäude und Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst zu errichten. Festgesetzt ist die Gründungshöhe von 73,3 m ü. NHN. Des Weiteren sind Abdichtungsmaßnahmen für Keller sowie sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medieneinführung vorzunehmen.

5. Nachrichtliche Übernahme

5.1 Hochwasserrisikogebiet (§ 9 (6a) BauGB)

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Hier gilt § 78b WHG.

5.2 Wasserschutzgebiet (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Jessen (Zone III).

5.3 Gehölzschutz (§ 9 (6) BauGB)

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baum gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster).

6. Hinweise

6.1 Hinweis zum Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkbereich der Landesstraße L116 (Annaburger Straße). Im Bereich von 25 m Abstand zur Fahrbahnmitte sind zur Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005-1 nachtgeschützte Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsorglich an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

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 V35 Wohnbebauung "Am Schützenhaus".

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung betrifft die Gemarkung Jessen, Flur 11, Flurstücke 613/1, 614/5, 1271, 610/2, 612, und 611 (t.w.) gemäß Planzeichnung.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planerische Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan V 35 Wohnbebauung "Am Schützenhaus" 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 zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtrates vom ..... gebilligt.

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

2. AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan V 35 Wohnbebauung "Am Schützenhaus" der Stadt Jessen (Elster),
- der Planzeichnung vom .....
- den textlichen Festsetzungen vom .....
- der Begründung 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 .....
Michael Jahn
Bürgermeister
(Siegel)

3. Der Beschluss über den Bebauungsplan V 35 Wohnbebauung "Am Schützenhaus" 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) bekannt 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.

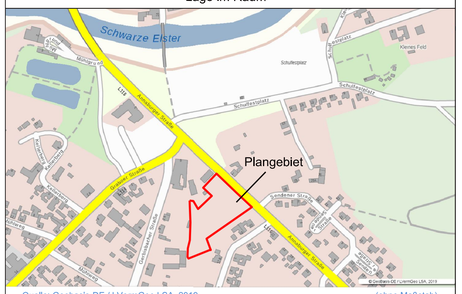
Jessen (Elster), den .....
Michael Jahn
Bürgermeister
(Siegel)

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.03.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Teuchern, den .....
Ralph Eisenschmidt
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Siegel)

Lage im Raum



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

Quellenvermerk:

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 2017

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

	Datum	Name
Bearb.	06/2020	DI
Gez.	06/2020	KS
Phase	06/2020	Entwurf
LS / HS	LS489	DHHN2016

Bebauungsplan V 35
Wohnbebauung "Am Schützenhaus"
der Stadt Jessen (Elster)

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61
www.isp-ball.de

Stand:
Juni 2020

M 1 : 500