Stadt Jessen (Elster)

Bebauungsplan V 34 Wohnbebauung "Am Damm" im OT Klöden

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan V34 Wohnbebauung „Am Damm" im Ortsteil Klöden für das Gebiet Gemarkung Klöden, Flur 2, Flurstück 16 (Teilfläche), 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 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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)

Plangrundlage

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

Bebauungsplangrundlage

Maßstab:	Datei:	Bearbeiter:	Datum:
1 : 500	19045lp_Bestand.dwg	Lindeholz, VT	06.09.2019

Dipl.–Ing. Heinz–Theo Brinkmann
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Roosevelststraße 61, 06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491/420390
email post@vermessung-brinkmann.de

Lagestatus: 489	Höhenstatus: DE_DHHN_2016_NH

Geschäftsbuchnummer: 2019045 Seite: 1

LEGENDE DER PLANUNTERLAGE

Grenze des Bundeslandes
Grenze des Landkreises
Grenze der Gemeinde
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Entwurfsgrenze mit Grenzpunkt
Flurstücksgrenze, Grenzfeststellung erforderlich
Schmutzwasser
Mischwasser
Regenwasser
Trinkwasser
Gas
Elektroversorgung
Telekommunikation/Daten
Mauer
Nutzungsgrenze
Zaun (beidseitig)
Zaun (einseitig)
Hecke (beidseitig)
Hecke (einseitig)
sonstige Begrenzungslinie
Böschung
Grenze des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes
Baugrenze
10m-Höhenlinie mit Höhe
5m-Höhenlinie mit Höhe
2.5m-Höhenlinie mit Höhe
0.5m-Höhenlinie mit Höhe
Baum: Stammdurchmesser, Kronendurchmesser, Baumhöhe
Höhenfestpunkt mit Nr. des Punktes
Geländehöhe

Feuermelder
Laterne
Hinweisschild "Naturschutzgebiet"
Brunnen (Wassergewinnung)
Springbrunnen
Oberflurhydrant
Unterflurhydrant
Regeneinlauf
Schieber (W=Wasser, G=Gas)
runder Schachtdeckel
eckiger Schachtdeckel
Denkmal
Kandidatenkopf
Schaltkasten Strom / Telekom
Wegekreuz
Andreaskreuz
Hallestelle
Schornstein
Schildergalgen Gas/Wasser/Abwasser
Mast
Doppelmast/A-Mast
Tankstelle
Vorschriftzeichen
Richtzeichen/Hinweisschild
Ampel
Gefahrzeichen
Wartehäuschen
Straßenmenschild

Anschlagsäule/Werksäule
Briefkasten
Feuer- u. Notrufsäule
Wasserentnahmestelle
Grundwasserbeobachtungsrohr
Kilometerstein
einzelner Laubbaum
einzelner Nadelbaum
Baumreihe (Laubbäume)
Baumreihe (Nadelbäume)
Poller
Stellplätze
Wohnhaus
Schuppen
Werkstatt
Garagen
Bungalow
Reine
Kiesel
Asphalt
Beton
Betonplatten
Klinkersteinpflaster
Granitsteinpflaster
Feldsteinpflaster
Mosaikpflaster
Schlackensteinpflaster
Rasengittersteine
Betonsteinpflaster
Pflasterfläche
Grünfläche/Wiese/Rasen
Garten unbefestigt
Eingangsfußbodenhöhe
Hauseingang
Mauerhöhe
Dachhöhe
Wandhöhe
First/Firsthöhe
Leitungshöhe
Krüppelwalmdach
Walmdach
Satteldach
Flachdach
Pultdach

Höhenbezug

Die Höhen beziehen sich auf NHN DE_DHHN_2016_NH.

Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Höhensanschluß

ostellengedäßlich erzwugt

Höhe	–	m ü. NHN
Höhe	–	m ü. HN
Höhe	–	m ü. örtliches System

Lagebezug

ETRS 89
(GRS 80 Ellipsoid) in Verbindung mit der UTM–Abbildung
(32. Streifen) (LS 489)

Bemerkungen

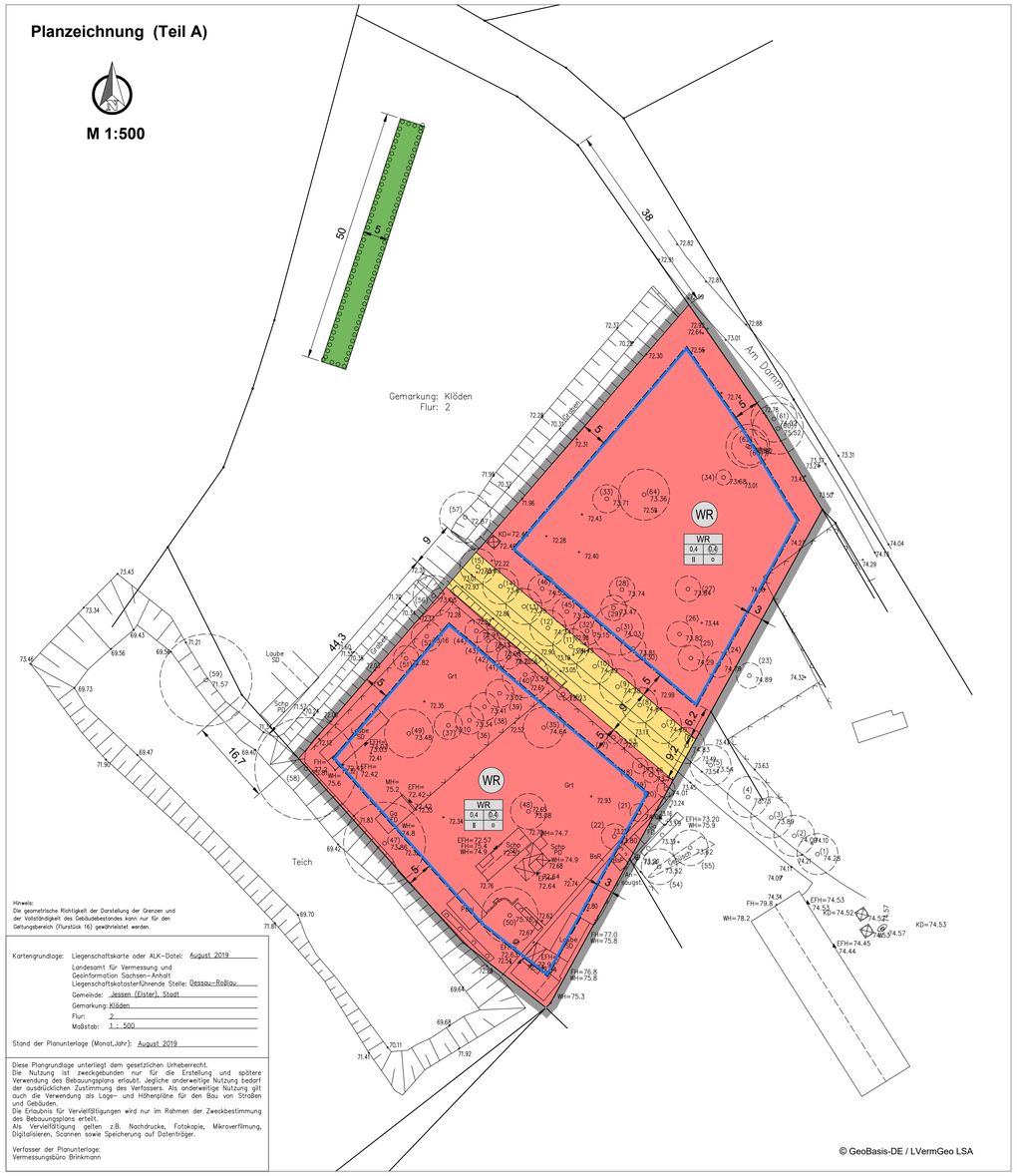
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Maßentnahmen mit Hilfe eines CAD–Systems von unserer Seite nur die Richtigkeit der als Text eingetragenen Grenzlängen, Höhen usw. garantiert wird.

Die anderen Eintragungen sind generell als Eintragungen mit graphischer Genauigkeit zu werten.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugebiet frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, wird angeraten, eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben vorzunehmen.

Planzeichnung (Teil A)



Übersichtsplan / Luftbild

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA

Hinweise

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 von archäologischen Denkmalen führen.
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 Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Pappe/Papier, Kunststoffabfälle, Bioabfälle u.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über 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.

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	
0.4	(0.4)
II	o

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
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)

16.1 — Maßangaben in Meter

Externe Ausgleichsmaßnahme

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

Reine Wohngebiete (WR)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete 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 darunter liegenden Geschossfläche beträgt, nicht als Vollgeschosse.

Über die festgesetzten Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen nach der Anzahl der zulässigen Geschosse hinaus, sind untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine und Aufzugsanlagen) ausnahmsweise zulässig.

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

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung** sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

$V_{CEF}1$: Bauzeitenregelung

Baufeldfreimachungen, Maßnahmen an Gebäuden (Abbruch, Um- oder Ausbau) sowie Rodungen von Gehölzen sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen Vogelarten nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen.

$V_{CEF}2$: Besatzkontrolle Gebäudebrüter und Fledermäuse

Bei Maßnahmen an Gebäuden (Abbruch, Um- oder Ausbau) ist eine objektbezogene Nachkontrolle auf das Vorkommen von Niststätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen durchzuführen. Dies betrifft Nester der Rauchschwalbe sowie der Nischenbrüter Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling. Bei einem festgestellten Besatz ist der Verlust von Niststätten entsprechend den Festlegungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu kompensieren.

$V_{CEF}3$: Besatzkontrolle Waldohreule

Innerhalb des Zeitraumes 01.11. bis 28.02. ist vor dem Rückschnitt hoher Nadelbäume eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Schlafgemeinschaften der Waldohreule vorzunehmen. Werden diese vorgefunden, sind durch den Gutachter die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.

Folgende **Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)** werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

CEF 1: Ersatzhabitat Neuntöter

Auf dem Flurstück 16, Flur 2, Gemarkung Klöden ist innerhalb der 50 m langen und 5 m breiten zeichnerisch dargestellten Fläche westlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ersatzhabitat für den Neuntöter anzulegen. Hierzu sind insgesamt 35 bedornte Sträucher unter Verwendung von mind. 4 Arten der beigefügten Liste gruppenartig verteilt zu pflanzen.

Die Pflanzqualität soll mindestens Str. 2xv, 60-100 cm betragen. Die Pflanzung ist für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Unterhaltungspflege) zu pflegen und zu wässern sowie dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die übrige Fläche ist durch extensive Mahd (ein- bis max. dreischürig) zu pflegen und somit von spontanen Gehölzaufkommen freizuhalten.

Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung sämtlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen ist durch Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen.

Pflanzliste Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 02.09.2019 unter der Beschluss-Nummer BA 19/2019 die Aufstellung des Bebauungsplans V 34 Wohnbebauung „Am Damm" im Ortsteil Klöden beschlossen. Der Beschluss ist am 12.09.2019 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 ..... den Entwurf des Bebauungsplans V 34 Wohnbebauung „Am Damm" im Ortsteil Klöden in der Fassung vom ..... mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. BA .../2020) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans V 34 Wohnbebauung „Am Damm" im Ortsteil Klöden in der Fassung vom ....., 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 ..... bis ..... 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 oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... 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 V 34 Wohnbebauung „Am Damm" im Ortsteil Klöden, 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. Der Bebauungsplan V 34 Wohnbebauung „Am Damm" im Ortsteil Klöden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (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 V 34
Wohnbebauung "Am Damm" im OT Klöden

Entwurf

Plan- und Blatt-Nr.:	302/2
Bearbeiter:	Herr Dubiel
Datum:	20.10.2020
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