



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

Teil A - Planzeichnung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 4 Abs. 1 BauNVO)**
WA allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl (§ 17 BauNVO)
HI Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) zulässig

3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- privater Stellplatz für Abfallbehälter**
privater Stellplatz für Abfallbehälter

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

- private Verkehrsfläche**
private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. 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))

6. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone	
1	2
3	4

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 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

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 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 Einzelzeichnung im Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen der Baugrenzen bestimmt.

3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 privater Stellplatz für Abfallbehälter
siehe Einzelzeichnung im Plan.
Festgesetzt wird eine private Stellplatzfläche von 2mx5m für die Abholung der Abfallbehälter zur Entsorgung.

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

siehe Einzelzeichnung im Plan.

4.1 private Verkehrsflächen

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

5. 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 mind. 73,3 m ü. NN. Des Weiteren sind Abdichtungsmaßnahmen für Keller sowie sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medieneinführung vorzunehmen.

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 Hochwasserrisikogebiet (§ 9 (6a) BauGB)
Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Hier gilt § 78b WHG.

6.2 Wasserschutzgebiet (§ 9 (6) BauGB)
Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Jessen (Zone III).

6.3 Gehölzschutz (§ 9 (6) BauGB)
Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baum gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster).

7. Hinweise

7.1 Hinweis zum Verkehrslärm
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Landesstraße L116 (Annaburger Straße). Im Bereich von 25 m Abstand zur Fahrtrahmitte sind zur Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005-1 nachgeschützte Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsorglich an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

7.2 Hinweis zur Wärmeversorgung
Die Wärmeversorgung mit Heizölanlagen und Wärmepumpenanlagen unter Verwendung oberflächennaher Geothermie, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

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 (l.w.) gemäß Bezeichnung.

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 Decke 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)

Teuchern, den Ralph Eisenschmidt
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Siegel)

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Datum	Name	Stadt Jessen (Elster)
Bearb. 11/2020	DI	
Gez. 11/2020	KS	
Phase 11/2020	Satzung	
LS / HS	LS489	

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

Stand: November 2020