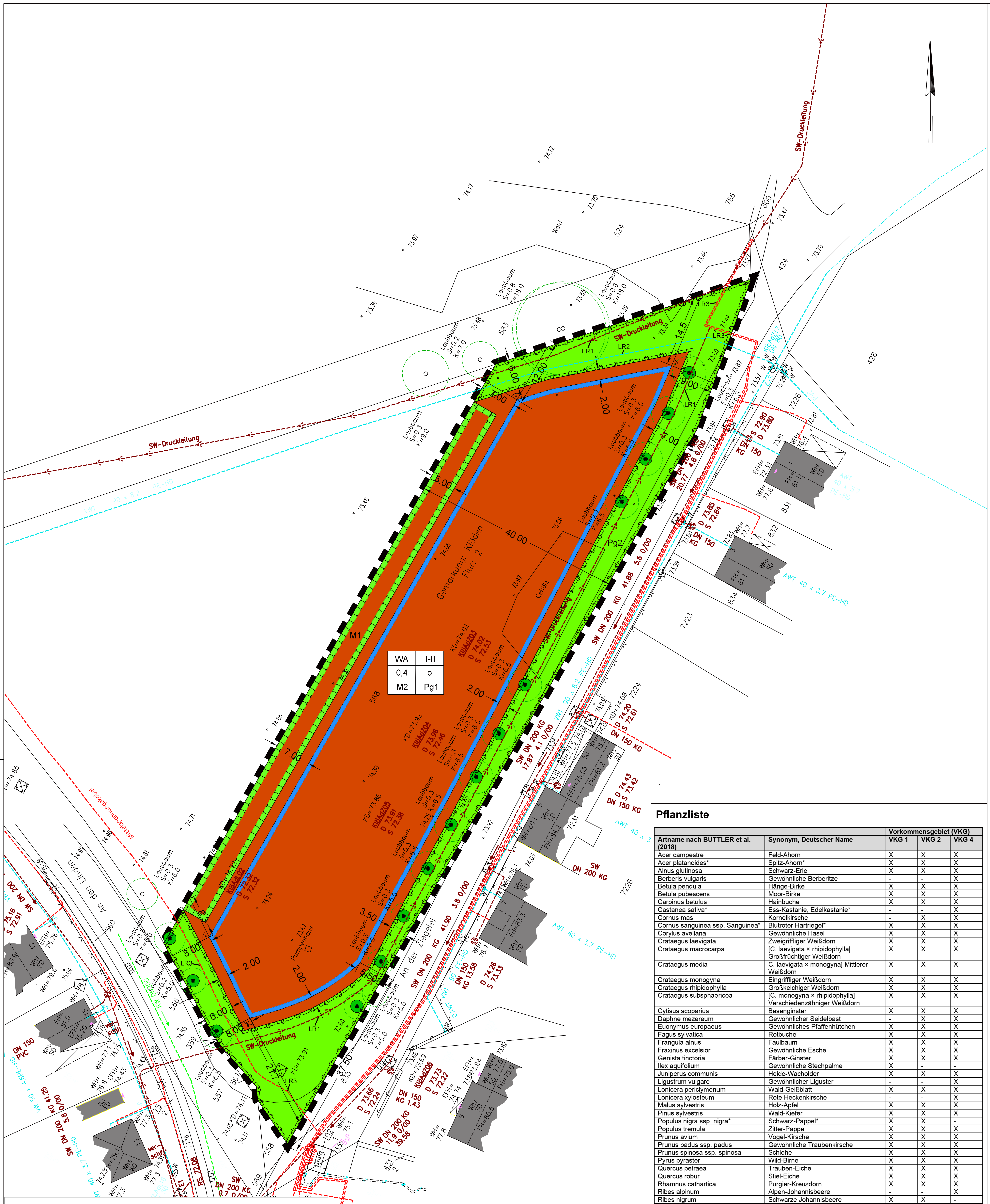


Bebauungsplan Nr. 56
Wohnbebauung "An der Ziegelei“ im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster)

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)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I-II	Zahl der Vollgeschosse

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

▭	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
o	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
z. B. M1	Maßnahme mit Nummierung

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
z. B. Pg2	Pflanzgebot mit Nummierung

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)
z.B. ⊢ ⊣ 3.00	Abstandsmaß in m
▭	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)
- -> SW - ->	SW-Druckleitung (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)
- - VWT - -	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

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der Vollgeschosse
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
4 - Bauweise
5 - Maßnahmengebot (M)
6 - Pflanzgebot (Pg)

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 I - 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 Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen (außer Rasen) nicht zugelassen. Zugelassen sind gepflasterte Grundstückszufahrten und PKW-Stellflächen.

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 HQextem 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, ist eine 2-reihige Strauch-/Baumhecke anzupflanzen. Zu verwenden sind standortheimische Pflanzenarten der 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 standortheimische Pflanzenarten der 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.
Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig.

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. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 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.

8.2 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)

9. Vermerk

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

10. Hinweis

Immissionsschutz
Im Plangebiet sind zeitweise Gerüche von den angrenzenden Tierhaltungen trotz Einhalten der Immissionsrichtwerte möglich.

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 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 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 ....
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 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) 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)

Pflanzliste

Artname nach BUTTLER et al. (2018)	Synonym, Deutscher Name	Vorkommensgebiet (VKG) VKG 1	VKG 2	VKG 4
Acer campestre	Feld-Ahorn	X	X	X
Acer platanoides*	Spitz-Ahorn*	X	X	X
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	X	X	X
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	-	-	X
Betula pendula	Hänge-Birke	X	X	X
Betula pubescens	Moor-Birke	X	X	X
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Castanea sativa*	Ess-Kastanie, Edelkastanie*	-	-	X
Cornus mas	Kornelkirsche	-	X	X
Cornus sanguinea ssp. Sanguinea*	Blutroter Hartriegel*	X	X	X
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	X	X	X
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	X	X	X
Crataegus macrocarpa	[C. laevigata × rhipidophylla] Großfrüchtiger Weißdorn	X	X	X
Crataegus media	C. laevigata × monogyna] Mittlerer Weißdorn	X	X	X
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	X	X	X
Crataegus rhipidophylla	Großkelchiger Weißdorn	X	X	X
Crataegus subsphaericea	[C. monogyna × rhipidophylla] Verschiedenzähniger Weißdorn	X	X	X
Cytisus scoparius	Besenginster	X	X	X
Daphne mezereum	Gewöhnlicher Seidelbast	-	X	X
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X	X	X
Frangula alnus	Faulbaum	X	X	X
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X	X	X
Genista tinctoria	Färber-Ginster	X	X	X
Ilex aquifolium	Gewöhnliche Stechpalme	X	-	-
Juniperus communis	Heide-Wacholder	X	X	X
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	-	-	X
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	X	X	X
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	-	-	X
Malus sylvestris	Holz-Apfel	X	X	X
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	X	X	X
Populus nigra ssp. nigra*	Schwarz-Pappel*	X	X	-
Populus tremula	Zitter-Pappel	X	X	X
Prunus avium	Vogel-Kirsche	X	X	X
Prunus padus ssp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	X	X	X
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe	X	X	X
Pyrus pyraster	Wild-Birne	X	X	X
Quercus petraea	Trauben-Eiche	X	X	X
Quercus robur	Stiel-Eiche	X	X	X
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn	X	X	X
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	-	-	X
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	X	X	-
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	X	-	X
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	X	X	X
Rosa agrestis	Feld-Rose	-	X	X
Rosa balsamica	Flaum-Rose	X	X	X
Rosa caesia	Lederblättrige Rose	X	X	X
Rosa canina	Hunds-Rose	X	X	X
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	X	X	X
Rosa dumalis	Vogesen-Rose	X	X	X
Rosa elliptica	Keilblättrige Rose	-	X	X
Rosa inodora	Duftarme Rose	-	X	X
Rosa micrantha	Kleinblütige Rose	-	X	X
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	X	X	X
Rosa subcanina	Falsche Hunds-Rose	X	X	X
Rosa subcollina	Falsche Hecken-Rose	X	X	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X	X	X
Rubus idaeus	Himbeere	X	X	X
Salix alba	Silber-Weide	X	X	X
Salix aurita	Ohr-Weide	X	X	X
Salix caprea	Sal-Weide	X	X	X
Salix cinerea	Grau-Weide	X	X	X
Salix fragilis	Bruch-Weide	X	X	X
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	X	X	-
Salix purpurea	Purpur-Weide	X	X	X
Salix triandra	Mandel-Weide	X	X	X
Salix viminalis	Korb-Weide	X	X	X
Salix x rubens	[S. alba × fragilis] Fahl-Weide	X	X	X
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	-	-	X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X	X	X
Sorbus aucuparia ssp. aucuparia	Gemeine Vogelbeere, Eberesche	X	X	X
Sorbus domestica	Speierling	-	X	X
Sorbus torminalis	Elsbeere	-	X	X
Taxus baccata	Europäische Eibe	-	-	X
Tilia cordata	Winter-Linde	X	X	X
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	-	-	X
Ulmus glabra	Berg-Ulme	X	X	X
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	X	X	-
Ulmus minor	Feld-Ulme	X	X	X
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	-	-	X
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	X	X	X

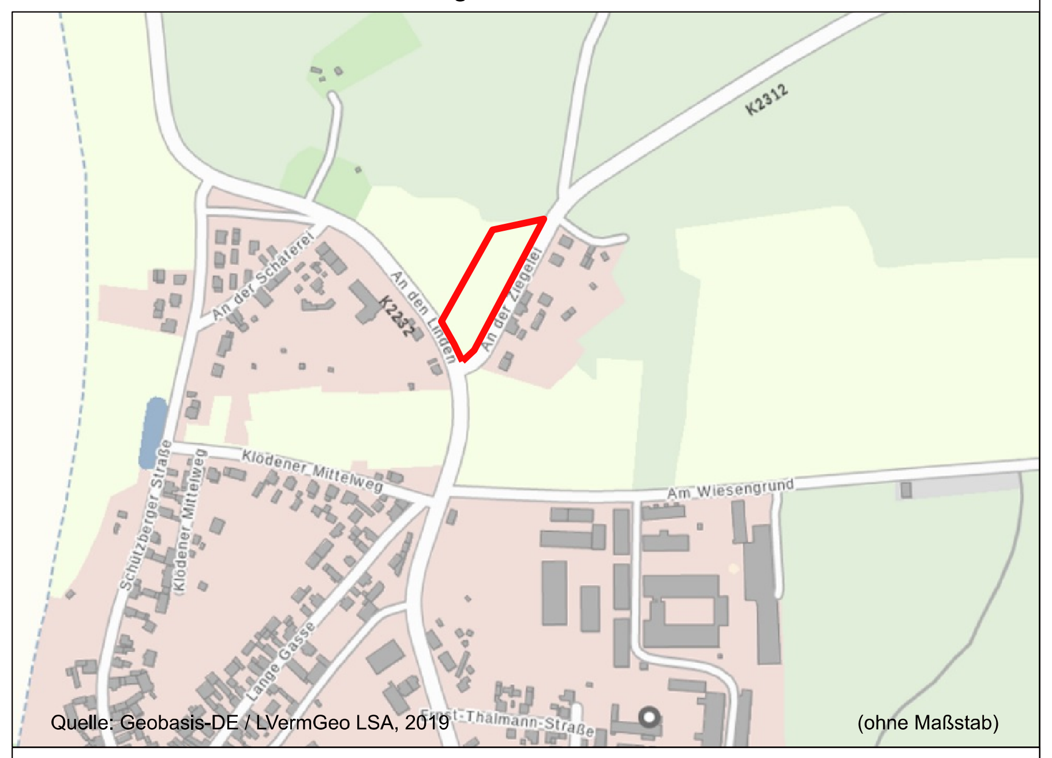
LEGENDE DER PLANUNTERLAGE

Grenze des Bundeslandes
Grenze des Landkreises
Grenze der Gemeinde
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Entwurfsgrenze mit Grenzpunkt
Flurstücksgrenze, Grenzfeststellung erforderlich
unter- bzw. oberirdisch
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 70
5m-Höhenlinie mit Höhe 75
2.5m-Höhenlinie mit Höhe 72.5
0.5m-Höhenlinie mit Höhe 70.5
Baum Stammdurchmesser Kronendurchmesser Baumhöhe S= K= H= (Nr.)
Höhenfestpunkt mit Nr. des Punktes 703
Geländehöhe 100.52

Feuermelder
Laterne
Hinweisschild "Naturschutzgebiet"
Brunnen (Wassergewinnung) Br.
Springbrunnen
Oberflurhydrant
Unterflurhydrant
Regeneinlauf
Schieber (W=Wasser, G=Gas) W G
runder Schachtdeckel
eckiger Schachtdeckel
Denkmal
Kanaldeckel
Schaltkasten Strom / Telekom
Wegekreuz
Andreaskreuz
Haltestelle
Schornstein
Schilderpfahl Gas/Wasser/Abwasser G/W/A
Mast
Doppelmast/A-Mast
Tankstelle
Vorschriftzeichen
Richtzeichen/Hinweisschild
Ampel
Gefahrzeichen
Warnbake
Straßennamenschild

Anschlagsäule/Merksäule
Briefkasten
Polizei- u. Notrufsäule POL
Wasserentnahmestelle WE
Grundwasserbeobachtungsrohr ø1
Kilometerstein
einzelner Laubbaum
einzelner Nadelbaum
Baumreihe (Laubbäume)
Baumreihe (Nadelbäume)
Poller
Stellplätze P
Wohnhaus Whs
Schuppen Schp
Werkstatt Wkst
Garagen Ga
Bungalow Bg
Rinne Ri
Kiesel K
Asphalt A
Beton B
Betonplatten BPl
Klinkersteinpflaster KsP
Granitsteinpflaster GsP
Feldsteinpflaster FsP
Mosaikpflaster MoP
Schlackesteinpflaster SsP
Rasengittersteine RGS
Betonsteinpflaster BsP
Rabatte Rb
Grünfläche/Wiese/Rasen Grü
Garten Grt
unbefestigt unb
Eingangsfußbodenhöhe EFH
Hauseingang ▲
Mauerhöhe MH
Dachhöhe DH
Wandhöhe WH
Firsthöhe FH
Leitungshöhe LH
Krüppelwalmdach KWD
Walmdach WD
Satteldach SD
Flachdach FD
Pultdach PD

Lage im Raum



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

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 2017

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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	
Bearb.	07/2022	DI	Bebauungsplan Nr. 56 Wohnbebauung "An der Ziegelei" im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster)
Gez.	07/2022	KJ	
Phase	07/2022	Satzung	
LS / HS	LS489	DHHN2016	

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

Stand:
Juli 2022

Plan-Nr. 1

M 1 : 500