

Stadt Jessen (Elster)



Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung "Jüterboger Allee" im OT Mügeln

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) vom folgende Satzung über den Bebauungsplan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln für das Gebiet Gemarkung Mügeln, Flur 1, Flurstücke 68/25 (Teilfläche), 72 (Teilfläche), 74 (Teilfläche) und 105 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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Plangrundlage

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

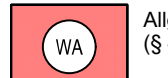
Planzeichnung (Teil A)



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-)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 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)
- 0,2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Erklärung der Nutzungsschablone/Festsetzungsschlüssel

WA	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,2	
II	o	Bauweise

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

- Baugrenze
- Offene Bauweise

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

Private Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch
hier: Mittelspannungs-Freileitung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen
hier: Gewässerrandstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen
hier: Siebgraben, Gewässer II. Ordnung

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgerechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Elbe-Elster-Jessen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

16,1 Maßangaben in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

Medien: Elektroenergie

Medien: Trinkwasser

Medien: Abwasser

Darstellungen ohne Normcharakter

neue Grundstücksgrenzen

Übersichtsplan / Luftbild



Hinweise

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzreichtungen 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 Grenzreichtungen 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 Gewerkeabfälle sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Entsorgung von gewerkspezifischen 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 zulässige 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. Es wird empfohlen, standortkonkrete Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

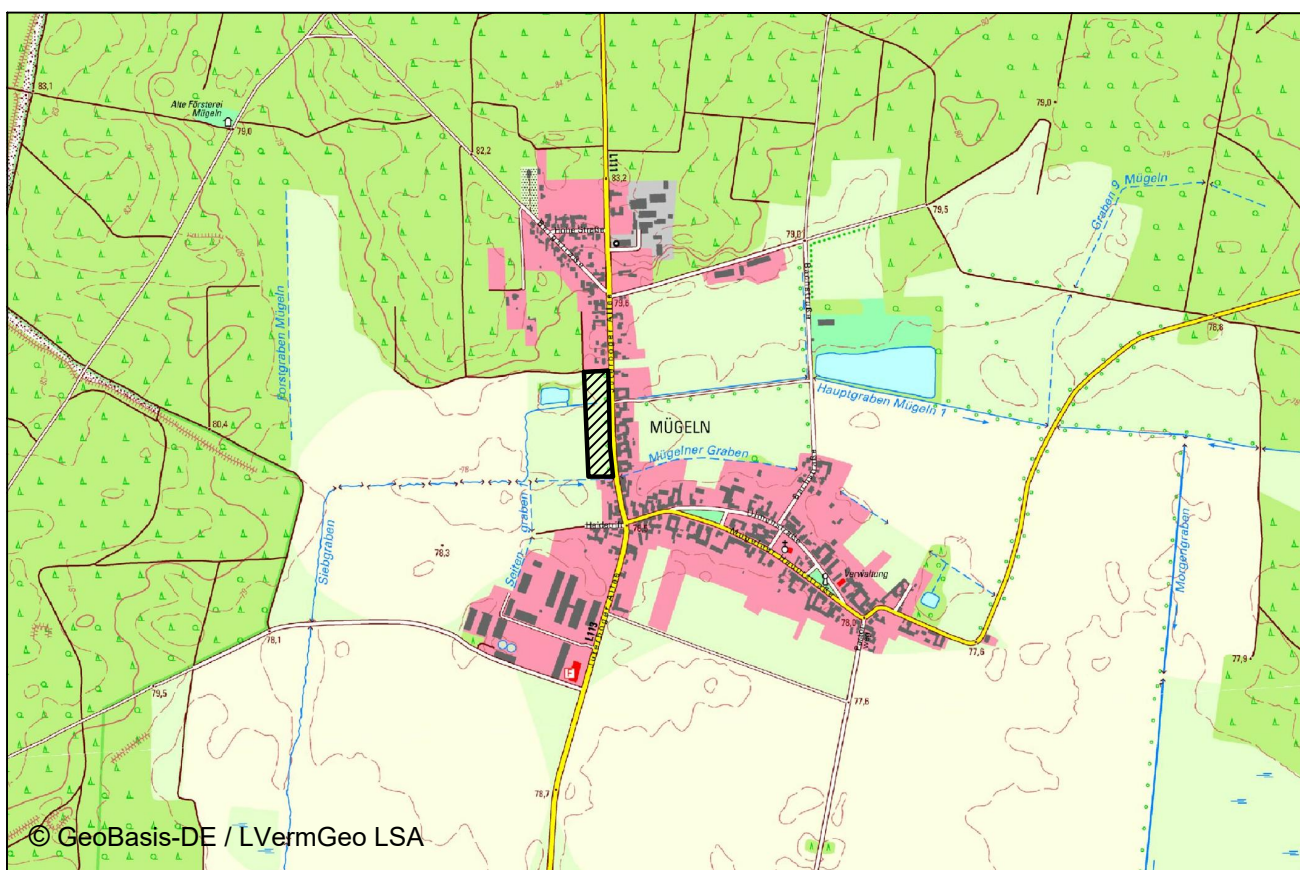
Verfahrensvermerke

- Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 04.04.2022 unter der Beschluss-Nummer BA 01/2022 die Aufstellung des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln beschlossen. Der Beschluss ist am 27.04.2022 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 § 13a 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.
- Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am den Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. BA) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln 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:
 - 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 Uhrin der Stadtverwaltung Jessen (Elster), 06917 Jessen (Elster), Schloßstraße 11, Zimmer 0,39, öffentlich ausgelegen und waren zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Jessen (Elster) www.jessen.de/bauen-und-wohnen/bauen-in-jessen-elster/bebauungsplan und auf dem Landesportal einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich, auch elektronisch oder durch Fax oder in sonstiger Weise, oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
- 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.
- 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
- Der Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln, 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
- Der Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird bekräftigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
Jessen (Elster), den
- Siegel - Der Bürgermeister
- 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 Entstehen 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 37 Wohnbebauung "Jüterboger Allee" im OT Mügeln



Entwurf

Plan- und Blatt-Nr.: 327/2

Bearbeiter: Herr Dubiel

Datum: 25.08.2022

Maßstab 1:1.000

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