

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 **„BURTSCHÜTZER STRASSE“** **GEMEINDE ELSTERAUE**

ENTWURF

BESCHLUSSVORLAGE ZUM
19.10.2017

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

PRÄAMBEL ZUM BEBAUUNGSPLANVORENTWURF

Auf Grundlage von § 10 Abs. (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Elsteraue vom ____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1000

Teil B: Textliche Festsetzungen in gesonderter Ausfertigung

Gemeinde Elsteraue, den

Der Bürgermeister

Siegel

GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ der Gemarkung Tröglitz umfasst nach Auswertung der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt folgende Flurstücke:

| Gemeinde / Stadt: | Flur | Flst. Nr.: |
|--------------------|------|------------------------------------|
| Elsteraue | 10 | 65/1 |
| Gemarkung:Tröglitz | 10 | 62/1 |
| | 10 | 61/3, 61/4, 61/5, 61/6, 61/8, 61/9 |
| | 10 | 171 |
| | 10 | 180/79 (teilweise) |

In Ergänzung zur Planzeichnung sind folgende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Baugesetzbuch wird als BauGB abgekürzt.

Die Baunutzungsverordnung wird als BauNVO abgekürzt. Sofern auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen wird, ist die Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) gemeint.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- der Hauptnutzung zu- und untergeordnete Nebenanlagen sowie notwendige Stellplatzanlagen/ -bauwerke.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

1.1.3 Tankstellen sind im Sinne von § 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Sonstiges Sondergebiet – „SO – Gewerblicher Landwirtschaftsbetrieb – Feld- und Weidewirtschaft“ (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Für das sonstige Sondergebiet wird die Zweckestimmung „Gewerblicher Landwirtschaftsbetrieb – Feld- und Weidewirtschaft“ festgesetzt. Es dient der Nutzung und baulichen Weiterentwicklung von notwendigen Anlagen zur Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Feld- und Weideflächen.

1.2.2 Zulässig sind:

- Hallen zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie zur Wartung und Reparatur der Hauptnutzung dienender Fahrzeuge und Gerätschaften samt Sozialräumen für die Mitarbeiter,
- Maschinen- und Geräteunterstände,
- Anlagen für Verwaltung und Büro,
- eine Betriebswohnung, die dem gewerblichen Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- der Hauptnutzung zu- und untergeordnete Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16 – 21a BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzungen:
- a) der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
 - c) der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
- 2.2 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A).
- 2.3 Der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Höhenbezugspunkt) gemäß § 18 Abs. (1) BauNVO liegt bei 184,84 m über NHN. Steigt oder fällt das Gelände zu dem festgesetzten Höhenbezugspunkt, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- 2.4 Im Sinne von § 16 Abs. (5) BauNVO wird gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) das allgemeine Wohngebiet hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen, maximal zulässige Geschossanzahl) und der Bauweise in die verschiedenen Bereiche WA 1 und WA 2 unterteilt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- 3.1 Gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) wird abweichende bzw. offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die abweichende Bauweise setzt die Möglichkeit einer Bebauung bis auf die nördliche und östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 65/1 der Flur 10 (WA 1) sowie der westlichen und östlichen Baugrenze des Sondergebietes fest.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 4.2 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sind gemäß § 23 Abs. (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn das längsseitige Maß des zugehörigen Hauptgebäudes 1/3 der Gesamtlänge nicht überschreitet. Das Geringfügigkeitsmaß beträgt 1,0 m.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. (1) und (2) BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für alle Nebenanlagen gilt ein Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von mindestens 3 m.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Erforderliche Garagen und Stellplätze gemäß der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind nur innerhalb der privaten Grundstücke zulässig.
- 6.2 Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gelten folgende Mindestabstände zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen:
- Es gilt ein Mindestabstand von 3 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen.

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

- 7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) werden private Grünflächen mit ihrem jeweiligen Nutzungszweck festgesetzt.
- 8.2 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grünfläche 1 wird die Zweckbestimmung „Aufenthalt und Parkanlage“ festgesetzt. Zulässig sind Wege und Aufenthaltsflächen, wenn diese der Grünflächennutzung untergeordnet sind. Die Fläche erfüllt Ausgleichsfunktion.
- 8.3 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grünfläche 2 wird die Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Zulässig sind Wege und Erschließungsflächen sowie bauliche Anlagen, wenn diese der Grünflächennutzung untergeordnet sind.

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

- 9.1 Bei Eingriffen im Geltungsbereich sind die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen vollständig durchzuführen und auf Dauer zu sichern.
- 9.2 Externe Kompensationsmaßnahmen sind gemäß § 1a Abs. (3) Satz 3 BauGB zulässig. Folgende **externe** Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen und dauerhaft zu sichern:
- Auf dem Flurstück Nr. 99, Flur 5, Gemarkung Tröglitz ist auf 2.420 m² der Biotoptyp Mischbestand Nadelholz-Laubholz aus heimischen Arten (Biotopcode: XGV) zu entwickeln und dauerhaft zu sichern;
- 9.3 Bei einem vollständigen Vollzug des Bebauungsplanes sind die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich durchzuführen. Im Fall eines teilweisen Vollzuges des Bebauungsplanes ist der jeweils notwendige Kompensationsaufwand anhand des gültigen Bewertungsmodells entsprechend zu ermitteln und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10. Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB)

10.1 Geh- und Leitungsrecht „GL-1“
Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „GL-1“ festgesetzten Flächen wird ein Geh- und Leitungsrecht zwischen den Baufeldern im allgemeinen Wohngebiet zugunsten der Eigentümer, Bewohner und sonstigen Nutzer des Grundstückes festgesetzt.

10.2 Geh- und Fahrrecht „GF-1“
Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „GF-1“ festgesetzten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a und b BauGB)

11.1 **Pflanzgebot Nr. 1 – Strauch- und Baumpflanzungen (PFG 1)**
Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche sind Pflanzungen von heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
Die für die Pflanzung zu verwendeten Gehölzarten sind der Pflanzliste gemäß Punkt 11.2 zu entnehmen.
Alle Pflanzungen, die durch ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauGB angelegt wurden, sind gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25 b auf Dauer zu erhalten.

11.2 **Pflanzliste**

Bäume

| | |
|---------------|--------------------|
| Schwarz-Erle | alnus glutinosa |
| Feldahorn | acer campestre |
| Gemeine Esche | fraxinus excelsior |
| Winterlinde | tilia cordata |

Sträucher

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Europäisches Pfaffenhütchen | euonymus eurapaeus |
| Kreuzdorn | rhamnus cathartica |
| Blutroter Hartriegel | cornus sanguinea |
| Wildrosen in Arten | rosa canina, rosa spec. |
| Gemeine Heckenkirsche | lonicera xylosteum |
| Schwarzdorn | prunus spinosa |
| Wolliger Schneeball | viburnum lantana |
| Gemeine Haselnuss | corylus avellana |

- 11.3 **Pflanzbindung Nr. 1 – Baumgruppe (PFB 1)**
Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Baumbestände aus heimischen, standortgerechten Arten (Biotopcode HEC) auf Dauer zu erhalten.
12. **Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. (1) Nr. 26 BauGB)**
- 12.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig, wenn sie dem Zweck der festgesetzten Nutzung oder den damit verbundenen baulichen Anlagen dienen und diesen untergeordnet sind. Die Höhe der Abgrabungen und Aufschüttungen darf dabei maximal 3,00 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche betragen.

II. Hinweise

1. **Denkmale**
Bauausführende Betriebe sind grundsätzlich verpflichtet, unerwartet freigelegte archäologische Kulturdenkmale der zuständigen Behörde zu melden. Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß § 9 Abs. (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und die Baustelle für die Dauer bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder den von ihr Beauftragten ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Verfahren entschieden. Weiterhin wird verwiesen auf § 14 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (Genehmigungspflichten) in der gültigen Fassung.
2. **Kampfmittel**
Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der der zeit geltenden Fassung zu verfahren.

Gemeinde Elsteraue,

Der Bürgermeister

Siegel