

Bebauungsplan Nr. 11 gemäß § 13a BauGB „Am Teichweg“, OT Prehlitz-Penkwitz

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen		Rechtsgrundlage	
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 und 19 BauNVO	
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 und 18 BauNVO	
12,0 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 und 18 BauNVO	
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
Baugrenze		§ 23 BauNVO	
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
ö	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Zweckbestimmung:			
▲-----▲	zulässiger Ein- und Ausfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	private Grünfläche		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	
M	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	

○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	Schutzstreifen 110 kV Freileitung	
15,00	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
2. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen		
	Wasserfläche hier: Sporaer Graben	
§ B	geschütztes Biotop § 30 BNatSchG i. V. § 22 NatSchG LSA	
§ A	geschütztes Allee § 21 NatSchG LSA	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
—○—○—	unterirdisch	
—●—●—	oberirdisch	
Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter		
84	Flurstücksnummer	
---	Flurstücksgrenze	
	Gebäudebestand	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der jeweils aktuell gültigen Fassung
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- 1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Anlagen für die Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)**
- 2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet wird der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen mit 190,50 m ü. NN festgelegt.
- 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Antennenanlagen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.
- 3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)**
- 3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze zwischen dem Straßengrundstück der erschließenden Straße und der vorderen Baugrenze unzulässig.
- 4.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.
- 4.2 Gehölzentnahmen sind nur im Zeitraum von Dezember bis Februar zulässig.
- 4.3 Eine Entnahme von Bäumen mit Quartiersstrukturen für Fledermäuse ist erst nach einer Kontrolle der Bäume auf ein Vorkommen von Fledermäusen zulässig. Die Kontrolle hat durch einen Fachgutachter unmittelbar vor der Fällung zu erfolgen. Bei Nachweisen sind die Öffnungen so zu verschließen, dass in den Höhlungen vorhandene Tiere diese verlassen können, aber ein erneuter Einflug verhindert wird. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.
- 4.4 Nach Vorgabe eines Fachgutachters ist vor dem Einwandern auf die Baufläche Anfang Januar ein Amphibienschutzzaun aufzustellen. Dieser Zaun ist mit selbstleerenden Fangeimern auszustatten. Die Fangeimer sind zum Laichgewässer hin auszurichten. Der Zaun ist bis Ende November vorzuhalten und wöchentlich auf Funktionsfähigkeit einschließlich der Einhaltung der Maßnahme nach Festsetzung 4.5 zu kontrollieren. Ein Abbau des Zauns und ein Baubeginn sind erst nach Freigabe durch den Fachgutachter vorzunehmen.
- 4.5 Das Plangebiet ist während der Zeit der Maßnahme nach Festsetzung 4.4 nicht zu nutzen. Es sind keine bauvorbereitenden Maßnahmen oder Ablagerungen von Baumaterial zulässig. Die Fläche darf auch nicht mit schweren Maschinen befahren werden.
- 4.6 Zum Schutz von Fledermäusen sind je zu fallendem Baum mit einem Quartierspotenzial für Fledermäuse zwei Ersatzquartiere im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zu schaffen. Die Standortauswahl und das Anbringen der Ersatzquartiere sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Maßnahme ist vor der Baumfällung auszuführen.
- 4.7 Zum Schutz des Stars sind drei Nistkästen im Umfeld des Plangebietes nach Vorgabe durch einen Fachgutachter und vor einem Baubeginn anzubringen. Im ersten Jahr nach dem Anbringen ist eine Kontrolle auf Funktionsfähigkeit der Nistkästen durchzuführen.
- 4.8 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 1 sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind gleichartig jeweils innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen.
- 4.9 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 2 sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind gleichartig jeweils innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen. Ein Pflegeschnitt ist nur an der nördlichen und östlichen Seite des Gehölzes zulässig.
- 4.10 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 3 sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind gleichartig jeweils innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen. Auf der Rückbaufläche sind auf der freigestellten Fläche 20 gebietsheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- 5.0 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P ist eine zweireihige Strauchhecke aus gebietsheimischen Arten anzupflanzen.
- Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm
Pflanzabstand in der Reihe: maximal 2,0 m
- 5.2 Je Baugrundstück sind zwei gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume können angerechnet werden.
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanz, Stammumfang mind. 12 - 14 cm.
- 6.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 6.1 Die für die Bebauung notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Die Flächen für notwendige Stellplätze können auch in Garagen oder Carports angeordnet werden.
- Hinweise**
- Denkmalschutz
Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Es wird jedoch auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hingewiesen. Gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden.
- Kampfmittelverdachtsflächen
Bei dem Plangebiet handelt es sich partiell um Kampfmittelverdachtsfläche. Auch in der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Kampfmittelverdachtsflächen. Die Gemarkung Spora, Flur 5, Flurstück 167/82 sowie die Gemarkung Spora, Flur 6, Flurstücke 117, 118 werden von Kampfmittelverdachtsfläche tangiert. Die Meuselwitzer Straße (Gemarkung Spora, Flur 5, Flurstück 364) wird ebenfalls von Kampfmittelverdachtsfläche tangiert.
- Hinweis zu Baugrund (siehe Begründung Pkt. 4.6)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 "Am Teichweg" (Beschluss-Nr. 393/10/2023). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt für die Gemeinde Elsteraue Nr. 09, Ausgabe vom 27. Oktober 2023 erfolgt.
- Elsteraue, den Bürgermeister
2. Der Gemeinderat hat am 5. Oktober 2023 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 11 "Am Teichweg" mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt (Beschluss-Nr. 394/10/2023).
- Elsteraue, den Bürgermeister
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung wurde in der Zeit vom 6. November 2023 bis zum 7. Dezember 2023 auf der Internetseite der Gemeinde Elsteraue sowie im zentralen Landesportal nach § 3 Abs. 1 BauGB veröffentlicht. Ergänzend wurden die Planunterlagen im Vorzimmer des Bürgermeisters der Gemeinde Elsteraue, Hauptstraße 30 in 06729 Elsteraue, Orsteil Altröhlitz zu folgenden Dienststunden sowie nach Vereinbarung zu jedermann Einsicht öffentlich zugänglich gemacht:
- | | |
|------------|--|
| Montag | 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr |
| Dienstag | 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr |
| Donnerstag | 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr |
| Freitag | 9.00 - 11.00 Uhr |
- Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Bekanntmachungsblatt für die Gemeinde Elsteraue Nr. 09, Ausgabe vom 27. Oktober 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Elsteraue, den Bürgermeister
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20. Oktober 2023 frühzeitig über die beabsichtigte Planung informiert worden.
- Elsteraue, den Bürgermeister
5. Der Gemeinderat hat am 2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 "Am Teichweg" mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt (Beschluss-Nr.).
- Elsteraue, den Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung wurde in der Zeit vom 2024 bis zum 2024 auf der Internetseite der Gemeinde Elsteraue sowie im zentralen Landesportal nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Ergänzend wurden die Planunterlagen im Vorzimmer des Bürgermeisters der Gemeinde Elsteraue, Hauptstraße 30 in 06729 Elsteraue, Orsteil Altröhlitz zu folgenden Dienststunden sowie nach Vereinbarung zu jedermann Einsicht öffentlich zugänglich gemacht:
- | | |
|------------|--|
| Montag | 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr |
| Dienstag | 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr |
| Donnerstag | 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr |
| Freitag | 9.00 - 11.00 Uhr |
- Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Bekanntmachungsblatt für die Gemeinde Elsteraue Nr. ... Ausgabe vom 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Elsteraue, den Bürgermeister
7. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Elsteraue, den Bürgermeister
8. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2024 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. ...). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Elsteraue, den Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Gemeinderat am als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gebilligt.
- Elsteraue, den Bürgermeister
10. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ erteilt worden.
- Weißenfels, den Burgenlandkreis
11. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Elsteraue, den Bürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am im Bekanntmachungsblatt für die Gemeinde Elsteraue Nr. Ausgabe vom 2024 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 Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Elsteraue, den Bürgermeister



Gemeinde Elsteraue

Bebauungsplan Nr. 11 gemäß § 13a BauGB "Am Teichweg", OT Prehlitz-Penkwitz

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Handelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	März 2025
Gemarkung	Spora
Flur	5, 6
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Vermessung Naumburger Bauunion GmbH & Co Bauunternehmung KG