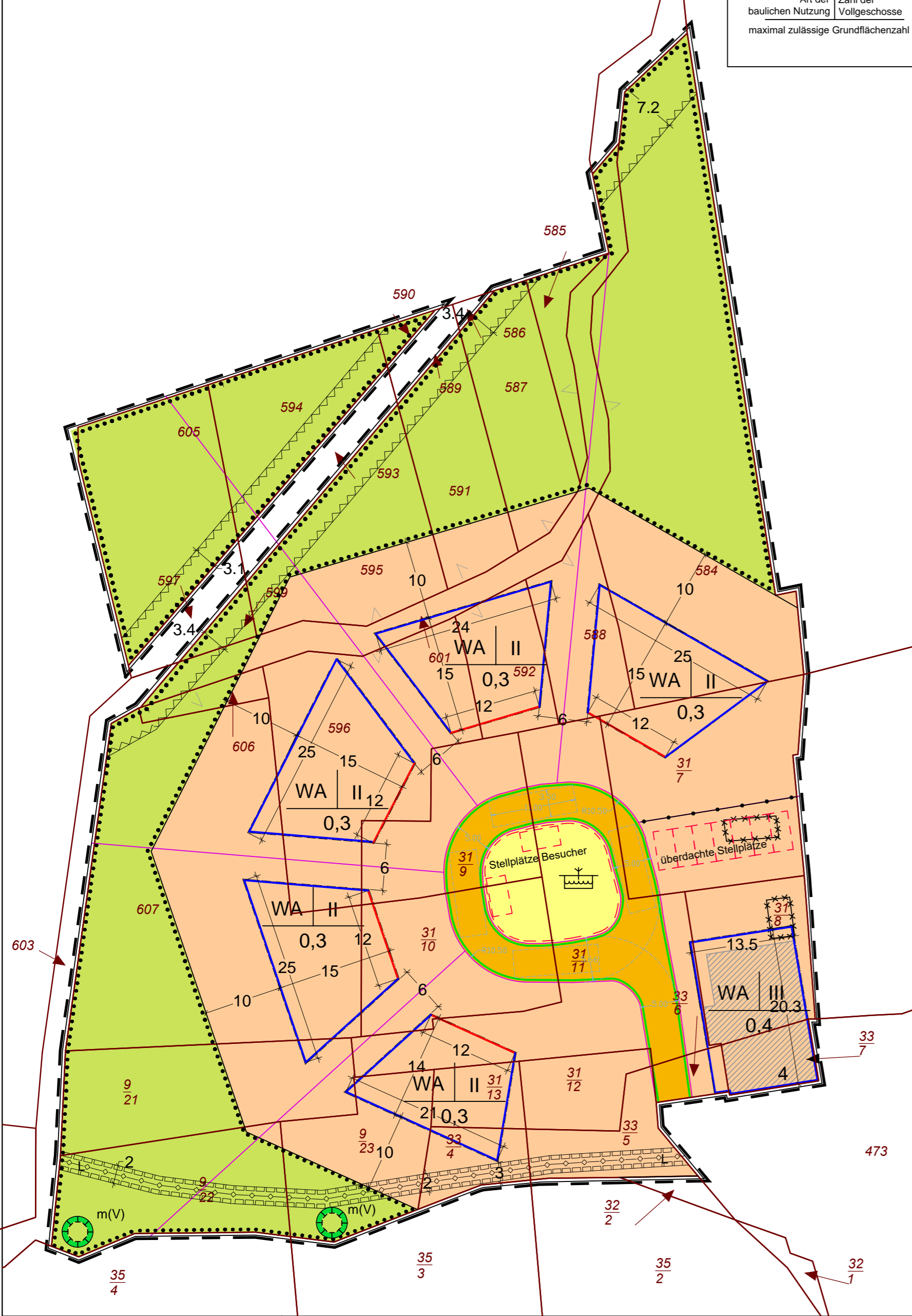


Teil A Planzeichnung



Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
maximal zulässige Grundflächenzahl	

Planzeichenerklärung

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Abgrenzung des Maßes der Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16, 20 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Baulinie	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Flächen für die Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Löschwasserzisterne, unterirdisch	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) und Abs. 6 BauGB
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Bemaßungslinien mit Maßangabe in Meter	
geplante Grundstücksteilung	
m(V) Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	§ 9 Abs. 1a BauGB
Trinkwasserversorgungsleitung und Schmutzwasserdruckleitung einschl. dazugehöriger elektrischer Kabelanlagen, unterirdisch	
Leitungsrecht zugunsten des WAZV Saalekreis	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, hier: Gewässerrandstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUZUGSWEISE)

Planzeichen der Kartengrundlage
(auszugsweise und beispielhaft)

	Nichtöffentliches Gebäude
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz
Die bauausführenden Betriebe sind vor Realisierungsbeginn auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hinzuweisen. Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des LDA oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Gewässerschutz
Das Plangebiet tangiert den Gewässerrandstreifen des Gewässers "Krosigker Graben" (Gewässerbezeichnung des UHV Westliche Fuhne/Ziethen: 2/38). Dieser ist nach § 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 5 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ein oberirdisches Gewässer II. Ordnung, für welches die Rechtsvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landes zu beachten sind. Die Gewässerrandstreifen der Gewässer II. Ordnung betragen im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch fünf Meter (§ 50 (1) WG LSA). Im Gewässerrandstreifen ist es nach § 50 Abs. 2 WG LSA verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Das gilt auch für Einfriedungen. Weiterhin gelten die Verbote des § 38 Abs. 4 WHG.

Teil B: Textliche Festsetzung

- TF 1: Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
„Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- TF 2: Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.
- TF 3: Baulinien, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Sind Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt, so ist ein Vortreten von Gebäudeteilen zulässig. Die zulässige Art der in Satz 1 bezeichneten Gebäudeteile und das zulässige Maß des Vortretens dieser Gebäudeteile richtet sich nach den Regelungen des § 6 Abs. 6 BauO LSA.
- TF 4: Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ebenerdig Terrassen und Schwimmbecken bis zu 100 m² je Grundstück zulässig. Im Plangebiet ist die Neuerrichtung von Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO LSA sind, außerhalb der Baufelder und der gekennzeichneten Flächen für solche Nebenanlagen nicht zulässig.
- TF 5: Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der jeweiligen Kennzeichnung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je Grundstück zwei Stellplätze zulässig.
- TF 6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB
- TF 6.1 Erhaltungsgebot**
Gemäß Planeintrag sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der Ersatz ist ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzarten vorzunehmen.
- TF 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche/Gartenfläche zu gestalten.
- TF 8 externe Ausgleichsmaßnahmen** § 9 Abs. 1a BauGB
Ergänzend zu den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes wird das verbleibende Defizit in Höhe von 11.150 Wertpunkten monetär aus dem Ökopool gemäß dem Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen (Ökopunkte in Amtsberg bei Rotenburg) zwischen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt und der Stadt Wettin-Löbejün abgelöst. Die Ablösung hat im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff zu erfolgen.
- TF 9: Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- TF 9.1 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz von Gehölzbrütern - Bauzeitregelung** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Im Zuge einer Baufeldfreimachung im gesamten Plangebiet ist zum Schutz von Brutvögeln und ihrer Neststandorte eine Entfernung oder ein Schnitt von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. erlaubt (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG). Eine Abweichung von der Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Dazu muss vor Beginn der Baumaßnahmen eine Kontrolle des Baufeldes auf Präsenz von mit Brutvögeln besetzten Nestern durchgeführt werden.
- TF 9.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen - Vermeidung einer potenziellen Ansiedlung von Zauneidechsen während der Baumaßnahmen** § 9 Abs. 1a BauGB
Auf den in der Planzeichnung mit m(V) festgesetzten Flächen sind Ersatzhabitate für Zauneidechsen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dafür sind Natursteine und Totholz bzw. auch Stamm- und dickeres Astholz in Form von je einem Steinhaufen oder einer Gabione als Sonnen- und Versteckplatz anzulegen. Die Mindestmaße der Stein- oder Holzhaufen oder der Gabione müssen 2 m² betragen. Die Errichtung der zwei Ersatzhabitate hat zeitlich unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahmen erfolgen. In der Bauzeit sind abgelagerte Baumaterialien (z. B. Steine, Holz) zur Vermeidung einer Besiedlung mit Zauneidechsen abzudecken.
- TF 10 Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Saalekreis** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Für die in der Planzeichnung mit „L“ bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Saalekreis festgesetzt. Der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalekreis ist berechtigt, auf dem Flurstück trink- und abwassertechnische Anlagen einschließlich Schächte und Zubehör zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten. Weiterhin sind der Wasser- und Abwasserzweckverbandes Saalekreis oder von ihm Beauftragte (Dritte) befugt, die beanspruchte Flurstücksfläche zur Ausübung/Durchführung von Wartungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten zu betreten und zu befahren.
- TF 11 Löschwasserversorgung**
Zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen eine unterirdische Löschwasserzisterne zu errichten. Die Größe der Löschwasserzisterne ist so auszulegen, dass eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h über einen Löschezitraum von 2 Stunden gewährleistet werden kann. Die Fläche ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Randbereich sind 2 Besucherparkplätze anzulegen.

Kartengrundlage: Angaben des Liegenschaftskatasters Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Gemeinde: Gemarkung: Flur: Maßstab: Stand der Liegenschaftskarte: Lagebezugssystem: Höhenbezugssystem: Nutzungsgenehmigung:	Wettin-Löbejün Plötz 1 1 : 500 25.02.2023 Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150) NHN (DHHN2016) ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 02/2023 / B82-8003599-2023 [Geobasisdaten/ Stand] ©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-36779-10-14
---	--	--

STADT WETTIN-LÖBEJÜN

**Bebauungsplan Nr. 01 Plötz
Neubauung "Am Wäldchen"**

Planungsbüro	Veit K. Jäger Freier Architekt Gimritzer Weg 4 06193 Wettin-Löbejün	Andrea Kautz Architekt für Stadtplanung Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen	Salix Kerstin Reißmann Döblitzer Weg 1A 06193 Wettin-Löbejün
Aktualitätsstand der Planung Gemarkung Flur Maßstab	Entwurf 09.03.2023 Plötz 1 1 : 500		

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.