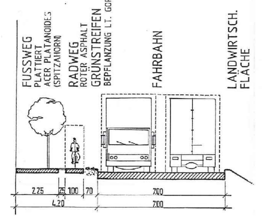
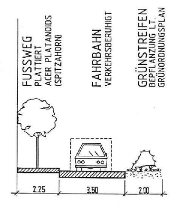
STRASSEN-SYSTEM-QUERSCHNITTE MIT BAUM-BEPFLANZUNG M 1:100

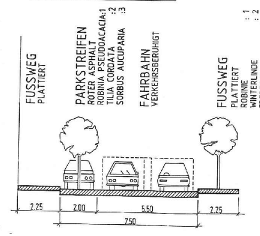
KREISSTRASSE (LANDSTRASSE II. ORDNUNG)

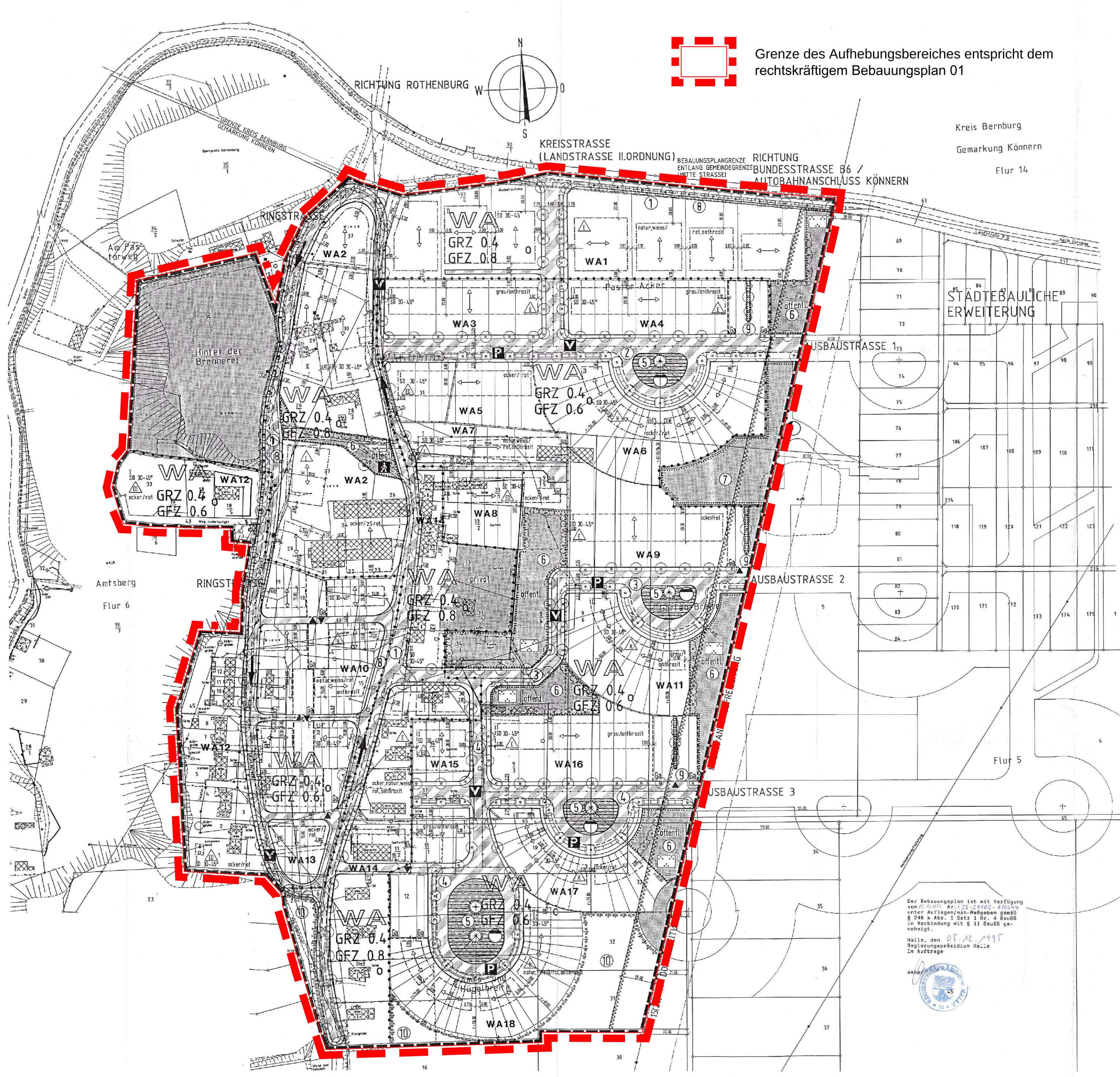


RINGSTRASSE



AUSBAUSTRASSE 1-3





PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 5 BauNVO)
- SO Sondergebiet (§ 10, § 11 BauNVO)
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. (III) zwingend; z.B. V/III Höchst- u. Mindestgrenze
- überbaubare Grundstücksfl.
- GRZ z.B. 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ z.B. 0.7 Geschoßflächenzahl
- BMZ z.B. 3.0 Baumassenzahl
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig (Reihenhäuser)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie (§ 23 BauNVO); Baugrenze
- Grenze zw. verschieden Baugebieten und Nutzungen
- Grenze zw. Maßen baulicher Nutzung
- Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- alte Flurstücksgrenze; neue Grundstücksgrenze
- Einfahrt
- z.B. ocker/rot Fassaden-/Dachfarbe
- P öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V verkehrsberuhigter Bereich
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen: oberirdisch; unterirdisch; Strom
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Nebenflächen: St Stellplätze; Ga Garagen; GSt Gemeinschaftsstellplätze; GGa Gemeinschaftsgaragen; TGa Tiefgaragen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Bahnanlagen
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen; bei schmalen Flächen
- Grünflächen öffentl./priv.
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sträucher/Bäume zu erhalten
- Sträucher/Bäume zu pflanzen mit Bindung
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
- 115/63 Flurstücksbezeichnung
- 112.73 Höhenlage über NN
- 113.18 Neue Höhenlage über NN
- SD Satteldach; FD Flachdach; MD Mansarddach
- Wasserflächen
- Begrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Regenwasserrückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBL 1986, I, Seite 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBL 1993, I, Seite 466) und durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBL 1994, I, Seite 3486) sowie dem Maßnahmengesetz zum BauGB vom 6. Mai 1993 (BGBL 1993, I, Seite 623) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL 1990, I, Seite 123), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungsgesetz vom 22.4.1993, mit der Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, und der Bauordnung (BauO) für das Land Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 1994 (GVBL. LSA Nr. 31, Seite 723).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und durch die Planzeichenerklärung festgelegt.

/1/ Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Ausnahme: Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind möglichst einzuhalten.

/2/ Festsetzungen des Grünordnungsplanes (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, 4, 8, 11, 15, 20, 25a und 25b; § 178 BauGB)

1. einseitig ca. alle 15,00 m ACER PLATANOIDES — Spitzahorn
2. zweiseitig ca. alle 17,50 m, nach jedem 2./3. Parkplatz lt. Straßenplanung ROBINIA PSEUDOACACIA — Robinie
3. zweiseitig ca. alle 17,50 m, nach jedem 2./3. Parkplatz lt. Straßenplanung TILIA CORDATA — Winterlinde
4. zweiseitig ca. alle 17,50 m, nach jedem 2./3. Parkplatz lt. Straßenplanung SORBUS AUCUPARIA — Eberesche
5. Regenwasserrückhaltebecken, "Dorfeiche" QUERCUS ROBUR — Stieleiche
6. öffentliche Grünfläche CARPINUS BETULUS — Hainbuche als Hecke; Ansaat von Landschaftsrasen und Wildblumenmischung; Pflanzung landschafts- und standortgerechter Gehölze und Bäume
7. öffentliche Grünflächen für Gemeinbedarf; Ansaat von Landschaftsrasen und Wildblumenmischung (bis etwaige zukünftige Anbindung)
8. Grünstreifen; landschafts- und standortgerechte Gehölze
9. Mittelstreifen Garagenhof; standortgerechte Bäume und Sträucher
10. Pufferzone; Anpflanzen von landschafts- und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- private und öffentliche Stellplätze/Zuwege; regenwasserdurchlässiges Material (Pflaster, Betonverbundsteine, Rasengittersteine)
- private Stellplätze; je 6 angelangene Einstellplätze ein Baum bei 5 und mehr Einstellplätzen. Die Grünstreifen entlang der Kreis- bzw. Ringstraße können durch Zufahrten zu den Einstellplätzen in entsprechender Breite unterbrochen werden.
- grundsätzlich Schonung der vorhandenen Bäume; bei erschwerter Durchführung von Bauvorhaben ist eine Ausnahme zulässig, wenn eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt
- auf Herbizidanwendung ist grundsätzlich zu verzichten
- Baumstandorte in Pflasterfläche mit Baumscheiben von mind. 4 qm vor Bodenverdichtung schützen; befahrbare Wurzelbereiche mit Schlitzsteinen, Lochplatten o.ä. versehen (Standorte lt. Straßenplanung)
- neu zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen unter den Straßenkörper

Artenliste für Pflanzmaßnahmen (Auswahl geeigneter Strauch- und Baumarten für die Gestaltung des Plangebietes)

BAUMARTEN:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuß
Populus euramericana	- Schwarzpappelhybriden
Populus tremula	- Espe, Zitterpappel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petrea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

STRAUCHARTEN:

Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Strauchhasel
Laburnum amygdal.	- Goldregen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Samphoricarpos albus	- Schneebeere
Syringa vulgarus	- Flieder

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt, vom 23. Juni 1994 (GVBL. LSA Nr. 31, S. 723)

/1/ Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Festsetzung der Dachform: Satteldach, 30 - 45° Dachneigung; Ausnahme: Flachdach bei Nebengebäuden ist zulässig.
- Dachgestaltung: Material - Schiefer, Ziegel aus Ton oder Beton sind zulässig
  Farbgestaltung - rot für WA 2, 5, 6, 8, 9, 12, 13 und 17 zulässig
  - anthrazit für WA 3, 4, 11, 15 und 16 zulässig
  - rot oder anthrazit für WA 1, 7, 10, 18, und 14 (Ockertöne - rot) zulässig
- Farbgestaltung der Außenfassade: - Naturtöne/weiß für WA 1, 7, 10, 18
  - Grautöne für WA 3, 4, 11, 15 und 16 zulässig
  - Ockertöne für WA 2, 5, 4, 8, 9, 12, 13, und 17 zulässig
  - Ockertöne/Naturtöne/weiß für WA 14
  bei Verblendsteinen: weiß, rot und rot-braun wohngebietsbezogen zulässig
- Eine Sockelhöhe bis 1,10 m Höhe ab Oberkante Bürgersteig ist einzuhalten.

/2/ Anlagen der Außenwerbung

- Werbeanlagen sind nicht zulässig.

/3/ Einfriedungen

- Material der Einfriedung: Zäune (Holz-, und Wellendrahtgitter) und Hecken sind zulässig, massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig
- Höhe der Einfriedungen: max. 1,50 m ist zulässig

/4/ Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- Begrünung: nach Plänen von Garten- und Landschaftsarchitekten, Grundlage bildet eine auf die Landschaft abgestimmte Begrünung
- Materialgestaltung der Stellplatz-, Zufahrts- und Zugangsflächen: regenwasserdurchlässige Ausführung ist zulässig (Pflaster, Betonverbundsteine, Rasengittersteine)

HINWEISE

Archäologische Funde

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde - z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste - entdeckt werden können.
Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Halle zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Darstellungen und Festsetzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben nur nachrichtlichen Charakter.

Kartengrundlage

Aufmaßzeichnung des Vermessungsbüros Hardwig im Maßstab 1:1000

B' PLAN 01 AM AMTSBERG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.09.94.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.09.94 bis zum [illegible] / durch Abdruck in der [illegible] (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am 20.09.94 erfolgt.
   Rothenburg, den 27.10.95
   Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
   Rothenburg, den 27.10.95
   Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.10.94 durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
   Rothenburg, den 27.10.95
   Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
4. Die von Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Rothenburg, den 27.10.95
   Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
5. Die Gemeindevertretung hat am 13.02.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Rothenburg, den 27.10.95
   Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.02.95 bis zum 10.03.95 während folgender Zeiten [illegible] (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.02.95 in [illegible] (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom [illegible] bis zum 22.02.95 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Rothenburg, den 27.10.95
   Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
7. Der katastermäßige Bestand am 21.11.1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
   Dessau, 06.11.1995
   Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) ~~Der Bürgermeister/Oberbürgerm.~~ Öffentl. best. Vermessungsingenieur
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.06.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Rothenburg, den 27.10.95
   Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
   Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten .... (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen.
   (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
   oder
   Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
   Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.10.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindeverwaltung vom [illegible] gebilligt.
    Rothenburg, den 27.10.95
    Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...., Az.: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
    Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...., Az.: .... bestätigt.
    Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... bis .... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechte gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.
    Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister/Oberbürgerm.

ARCHITEKT

JO FIEKENS
LAAKBAUM 7A
42477 RADEVORMWALD

AK NW
JO FIEKENS
Architekt AKNW
5608 Radevormwald

ORT,DATUM
HALLE/SAALE, 23.AUGUST 1995
BEARBEITER: JF

SAALKREIS
GEMARKUNG ROTHENBURG
FLUR 5/6/7

BEBAUUNGSPLAN 01
AM AMTSBERG

URSCHRIFT
ABSCHRIFT
SIEGEL
UNTERSCHRIFT

M 1:1000

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Wettin-Löbejün vom .... die Aufhebung des Bebauungsplanes 01 "Am Amtsberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen.

Stadt Wettin-Löbejün

Aufhebung des Bebauungsplanes 01 "Am Amtsberg" in Rothenburg

Vorentwurf	Planungshoheit:	Stadt Wettin-Löbejün Markt 1 06193 Wettin-Löbejün
November 2021	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M ---	Bearbeiter :	C. Woitschach / G. Sparfeld