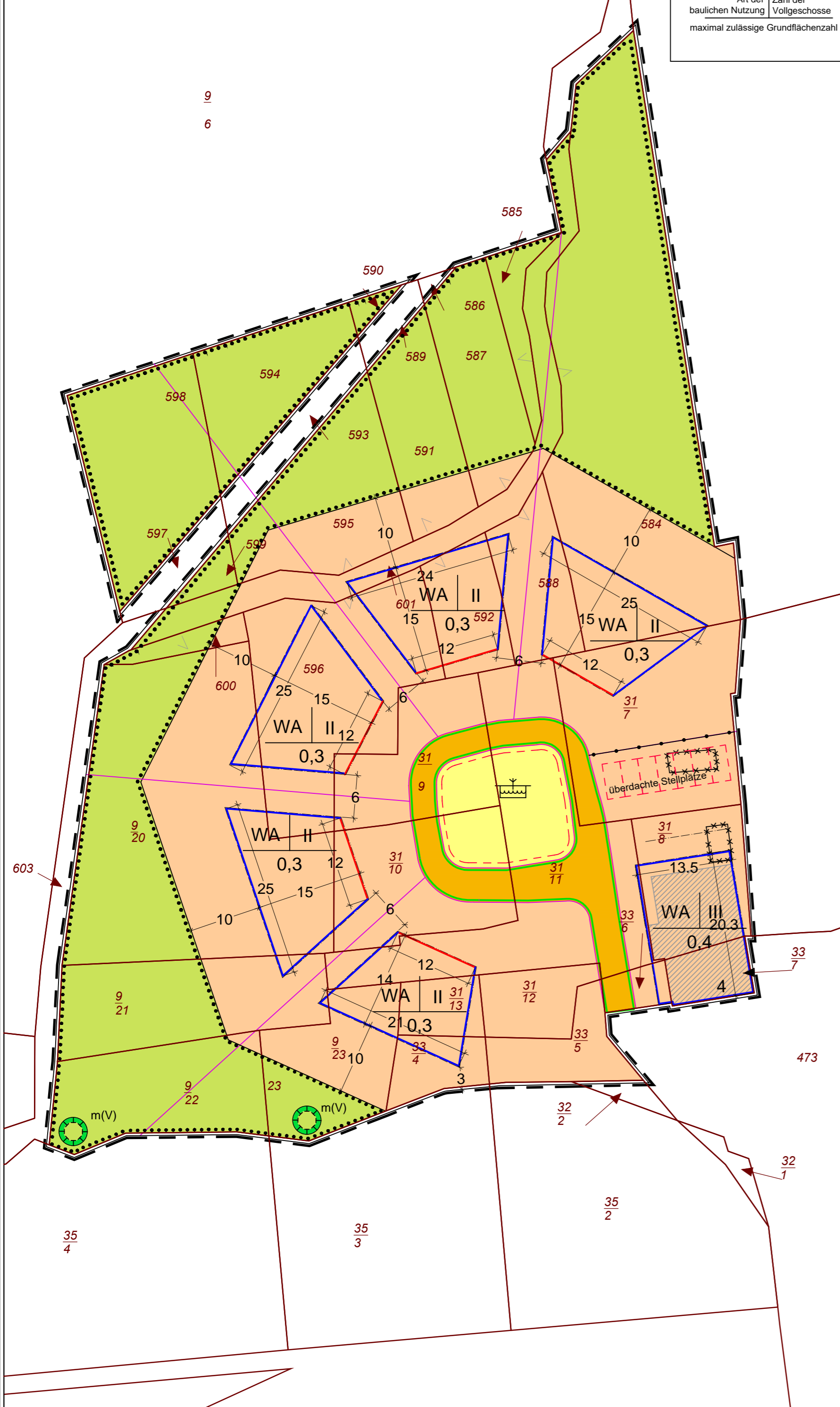


Teil A Planzeichnung



Erläuterung der Nutzungsschablone:

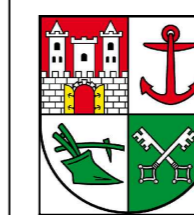
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	maximal zulässige Grundflächenzahl
WA	II	0,3
WA	III	0,4

Planzeichenerklärung

- ### 1. FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung RECHTSGRUNDLAGE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- III** 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, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- 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 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB
- 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
- ### 2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUZUGSWEISE)
- Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)
- Nichtöffentliches Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

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 ebenerdige 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**
Ergänzend zu den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes wird das verbleibende Defizit in Höhe von 10.477 Wertpunkten monetär aus dem Landgesellschaft gemäß dem Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen (Ökopunkte in Amtsberg bei Rotenburg) zwischen der Fa. Green account GmbH 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**
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**
Auf den in der Planzeichnung mit m(V) festgesetzten Flächen sind Ersatzhabitate für Zauneidechsen herzustellen. 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.
- TF 10 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.



STADT WETTIN-LÖBEJÜN



Bebauungsplan Nr. 01 Plötz Neubebauung "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	Vorentwurf
Gemarkung	05.07.2022
Flur	Plötz
	1

Maßstab	1 : 500
---------	---------

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Kartengrundlage: Angaben des Liegenschaftskatasters Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Gemeinde:	Wettin-Löbejün
Gemarkung:	Plötz
Flur:	1
Maßstab:	1 : 500
Stand der Liegenschaftskarte:	16.05.2022
Lagebezugssystem:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)
Höhenbezugssystem:	NHN (DHHN2016)
Nutzungsgenehmigung:	ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 05/2022 / B22-8009630-22