

Bebauungsplan Nr. 56  
Wohnbebauung "An der Ziegelei" im OT Klöden  
der Stadt Jessen (Elster)

8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 Gehölzschutz  
Die Alleebäume entlang der Straße sind gemäß § 21 NatSchG LSA geschützt. Eine Beseitigung oder Zerstörung ist gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA verboten.

8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

In den in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die jeweiligen Versorger gesichert.  
LR 1 Schmutzwasserdruckleitung (Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“)  
LR 2 Trinkwasserversorgungsleitung (Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“)  
LR 3 Mittelspannungskabel (MITNETZ Strom mbH)

9. Vermerk

Hochwasserrisikogebiet  
Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet (HQExtrem) der Elbe. Hier gilt § 78b WHG.

Preamble

Die Stadt Jessen (Elster) erlässt auf Grundlage des § 10 BauGB und § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der gültigen Fassung die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 56 Wohnbebauung "An der Ziegelei" im OT Klöden.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung betrifft die Gemarkung Klöden, Flur 2, Flurstück 568 gemäß Planzeichnung.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planerische Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 2 BauGB.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan Nr. 56 Wohnbebauung "An der Ziegelei" im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtrats vom ..... gebilligt.

2. AUSFERTIGUNG:

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 56 Wohnbebauung "An der Ziegelei" im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus:  
- der Planzeichnung vom .....  
- den textlichen Festsetzungen vom .....  
- der Begründung vom .....  
jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtrats der Stadt Jessen (Elster) vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

3. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 56 Wohnbebauung "An der Ziegelei" im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster), sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedem eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Mitteilungsblatt für die Stadt Jessen (Elster) bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten.

Teil A: Planzeichnung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

- private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Maßnahme mit Nummerierung

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebiet mit Nummerierung

6. Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhalt Bäume

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abstandsmaß in m
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)
- SW-Druckleitung (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)
- VWT (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)
- Mittelspannungskabel (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone  
1 - Art der baulichen Nutzung  
2 - Zahl der Vollgeschosse  
3 - Grundflächenzahl (GRZ)  
4 - Bauweise  
5 - Maßnahmenangebot (M)  
6 - Pflanzgebiet (Pg)



LEGENDE DER PLANUNTERLAGE  
Detailed legend for symbols used in the plan, including symbols for boundaries, green spaces, and infrastructure.

Pflanztliste  
Table listing plants with columns for scientific name, German name, and occurrence area (VKG 1, VKG 2, VKG 4).

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- 1. Wohngebäude
- 2. nicht störende Handwerksbetriebe
- 3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:  
- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ 0,4 durch Nebenanlagen und Garagen i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.  
- der Zahl der Vollgeschosse I - II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise  
Die Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.  
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün". In den Abstandsgrünflächen sind jegliche Bepflanzungen und Bepflanzungen (außer Rasen) nicht zugelassen. Zugelassen sind gepflasterte Grundstückszufahrten und PKW-Stellflächen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten sowie eine sichere Lagerung wassergefährdender Stoffe und eine hochwasserangepasste Medieneinführung sind vorzunehmen. Bei einem HQExtrem können sich Pegelstände von 0,5 m bis 2 m über dem Gelände einstellen.

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

Maßnahme 1 (M1) - Anlegen einer Strauch-/Baumhecke  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche, ist eine 2-reihige Strauch-/Baumhecke anzupflanzen. Zu verwenden sind standortheimische Pflanzenarten der Pflanzliste.  
Maßnahme 2 (M2) - Anlegen einer Gebüschfläche  
Pro 1000 m² Grundstücksfläche sind mindestens 110 m² flächige Laubgehölze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche anzupflanzen. Zu verwenden sind standortheimische Pflanzenarten der Pflanzliste.

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

Pflanzgebiet 1 (Pg1) - Anlegen einer Grünfläche mit dezentraler Versickerungsanlage innerhalb des Wohngebietes  
Innerhalb des Wohngebietes sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dauerhafte Bodenbedeckungen aus Rasen oder sonstigen Bepflanzungen sowie eine dezentrale Versickerungsanlage (Schacht oder Mulden) für Niederschlagswasser herzustellen. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig.  
Pflanzgebiet 2 (Pg2) - Anpflanzen innerhalb der privaten Abstandsgrünflächen  
Innerhalb der Abstandsgrünflächen ist eine dauerhafte Bodenbedeckung aus Rasen herzustellen.

7. Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Alleebäume sind zu erhalten.

Lage im Raum



Plangrundlagen, Rechtsgrundlagen, and contact information for ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke.