

der Stadt Jessen (Elster) Ortsteil Schweinitz

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)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl

Zahl der Vollgeschosse

offene Bauweise

Baugrenze

nur Mehrfamilienhaus zulässig

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG Lärmpegelbereich IV

Umgrenzung von Flächen, deren Böden durch eine ehemalige Tankstelle mit

Abfall (alter Tank) belastet sind. S (Standort ohne Normcharakter)

Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung als Ausnahme zur Bauweise (§ 16 (6) BauNVO)

Baum mit Nummerierung (geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster))

(nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB) Gebüsch (geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster)) (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

1 - Art der baulichen Nutzung 2 - Zahl der Vollgeschosse 3 - Grundflächenzahl (GRZ)

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.

Die allgemeinen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO.

- Gartenbaubetriebe

Stellplätze § 12 BauNVO

Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind mindestens 2 PKW-Stellplätze zu errichten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude bis 50 m Länge als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Im abgegrenzten Bereich ist ein Mehrfamilienhaus zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen der Baugrenzen bestimmt.

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

siehe Einzeichnung im Plan. Festgesetzt ist eine Fläche für Stellplätze.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

siehe Einzeichnung im Plan.

Festgesetzt wird ein privater Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraumes ist

5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen

Innerhalb der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz entsprechend DIN 4109-1 vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Bau-Schalldämmmaß für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone, und schutzbedürftige Räume wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmer, sind an der

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämm- Maß R´w ges.	Raumart	
IV	70 dB	40 dB	Aufenthaltsräume i Wohnungen, Übernachtungsräume i Beherbergungsbetrieber Unterrichtsräume u.ä.	

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen aus standorttypischen Gehölzen und/oder als Rasenansaat anzulegen. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

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

Pflanzbindung (Pb) - Erhalt Bäume

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

8. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche befindet sich It. Altlastentataster des Landkreises Wittenberg, untere Bodenschutzbehörde Abfall (alte Tanks einer Tankstelle) im Boden. Zu beachten ist § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA).

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

9.1 Sledlungsbeschränkungsgeblet

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Siedlungsbeschränkungsgebiet "Militärflughafen Holzdorf" - das Gebiet innerhalb des prognostizierten äquivalenten Dauerschallpegels größer 60 dB(A) gemäß Ziel 14 des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planungsinhalten Raumstruktur, Standortpotentiale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur (REP A-B-W).

9.2 Gehölzschutz

Für die in der Planzeichnung mit Nummerierung gekennzeichneten Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster).

10. Hinweise

10.1 Artenschutz Nach § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist es zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche sowie andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Von dem Verbot kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag gemäß § 67 BNatSchG eine Befreiung erteilen.

10.2 Schallschutz

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109-01 aus dem Jahr 2018 kann bei der Stadt Jessen (Elster), Schloßstraße 11, 06917 Jessen (Elster) eingesehen werden.

Pflanzliste

		Vorkom	mensgebie	t (VKG)
Artname nach BUTTLER et al. (2018)	Synonym, Deutscher Name	VKG 1	VKG 2	VKG 4
Acer campestre	Feld-Ahorn	X	X	X
Acer platanoides*	Spitz-Ahorn*	X	Х	Х
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	X	Х	X
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	-	-	X
Betula pendula	Hänge-Birke	X	Х	X
Betula pubescens	Moor-Birke	X	X	X
Carpinus betulus	Hainbuche	X	Х	X
Castanea sativa*	Ess-Kastanie, Edelkastanie*	-	-	X
Cornus mas	Kornelkirsche Blutroter Hartriegel*	- X	X	X
Cornus sanguinea ssp. Sanguinea* Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	X	 x	 x
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	X	 \hat{x}	 x
Crataegus naevigata Crataegus macrocarpa	[C. laevigata × rhipidophylla]	X	 \hat{x}	 x
Crataegus media	Großfrüchtiger Weißdorn C. laevigata × monogyna] Mittlerer	X	X	X
	Weißdorn	X		X
Crataegus monogyna Crataegus rhipidophylla	Eingriffliger Weißdorn Großkelchiger Weißdorn	X	X	1 x
Crataegus mipidophylia Crataegus subsphaericea	[C. monogyna × rhipidophylla]	X	 \hat{x}	1 x
	Verschiedenzähniger Weißdorn			
Cytisus scoparius	Besenginster Colidation	Х	X	X
Daphne mezereum	Gewöhnlicher Seidelbast	- X	X	X
Euonymus europaeus Fagus sylvatica	Gewöhnliches Pfaffenhütchen Rotbuche	X	X	X
Fagus sylvatica Frangula alnus	Faulbaum	X	X	X
Frangula ainus Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X	 x	 x
Genista tinctoria	Färber-Ginster	X	X	 x
llex aquifolium	Gewöhnliche Stechpalme	X	 ^	 ^
Juniperus communis	Heide-Wacholder	X	X	X
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	-	-	X
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	X	X	X
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	-	-	X
Malus sylvestris	Holz-Apfel	X	X	X
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	X	X	Х
Populus nigra ssp. nigra*	Schwarz-Pappel*	X	Х	-
Populus tremula	Zitter-Pappel	X	Х	Х
Prunus avium	Vogel-Kirsche	X	Х	Х
Prunus padus ssp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	X	X	X
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe	X	Х	X
Pyrus pyraster	Wild-Birne	Х	Х	Х
Quercus petraea	Trauben-Eiche	X	Х	Х
Quercus robur	Stiel-Eiche	X	X	X
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn	Х	Х	X
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	- X	- X	Х
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere Rote Johannisbeere	X	-	- X
Ribes rubrum Ribes uva-crispa	Stachelbeere	X	X	 \hat{x}
Rosa agrestis	Feld-Rose	-	 \hat{x}	 x
Rosa balsamica	Flaum-Rose	X	X	X
Rosa caesia	Lederblättrige Rose	X	X	X
Rosa canina	Hunds-Rose	X	X	X
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	X	X	X
Rosa dumalis	Vogesen-Rose	X	X	X
Rosa elliptica	Keilblättrige Rose	-	X	X
Rosa inodora	Duftarme Rose	-	X	X
Rosa micrantha	Kleinblütige Rose	-	Х	Х
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	X	X	X
Rosa subcanina	Falsche Hunds-Rose	X	X	X
Rosa subcollina	Falsche Hecken-Rose	X	X	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X	X	X
Rubus idaeus	Himbeere	X	X	X
Salix alba	Silber-Weide	X	X	X
Salix aurita	Ohr-Weide	X	X	X
Salix caprea	Sal-Weide	X	X	X
Salix cinerea Salix fragilis	Grau-Weide Bruch-Weide	X	X	X
Salix fragilis Salix pentandra	Lorbeer-Weide	X	X	-
Salix peritanura Salix purpurea	Purpur-Weide	X	 \hat{x}	X
Salix triandra	Mandel-Weide	X	X	x
Salix viminalis	Korb-Weide	X	X	X
Salix x rubens	[S. alba × fragilis] Fahl-Weide	X	X	X
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	-	-	X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Х	Х	X
Sorbus aucuparia ssp. aucuparia	Gemeine Vogelbeere, Eberesche	X	Х	Х
Sorbus domestica	Speierling	-	Х	X
Sorbus torminalis	Elsbeere	-	Х	X
Taxus baccata	Europäische Eibe	-	-	X
Tilia cordata	Winter-Linde	X	Х	X
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	-	-	X
Ulmus glabra	Berg-Ulme	X	Х	Х
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	X	X	-
Ulmus minor	Feld-Ulme	Х	Х	X
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	-	-	X
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneehall	X	X	X

Gewöhnlicher Schneeball

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 V33 "Wohnbebauung Weinberge Schweinitz".

Der Geltungsbereich der Satzung betrifft die Gemarkung Schweinitz, Flur 2, Flurstück 5027 gemäß Planzeichnung.

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

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan V 33 "Wohnbebauung Weinberge Schweinitz" der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde amvom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtrates vom

Jessen (Elster), den

Michael Jahn Bürgermeister

bestehend aus:

2. AUSFERTIGUNG: Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan V 33 "Wohnbebauung Weinberge Schweinitz" der Stadt Jessen (Elster),

der Stadt Jessen (Elster) vomzu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

- der Planzeichnung vom

- den textlichen Festsetzungen vom - der Begründung vom jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtrates

Jessen (Elster), den

Michael Jahn

Bürgermeister

3. Der Beschluss über den Bebauungsplan V 33 "Wohnbebauung Weinberge Schweinitz" der Stadt Jessen (Elster), sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann 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.

Jessen (Elster), den

Michael Jahn Bürgermeister

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 26.04.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Teuchern, den

Ralph Eisenschmidt öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Lage im Raum

<u>Plangrundlage</u>

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) Aktenzeichen: A18-266-2009-7, Stand 2017

Quelle: Geobasis-DE / LVermGeo LSA, 2019

<u>Rechtsgrundlagen</u>

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728) geändert worden ist - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (BGBI. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBI. LSA S. 660)

	0 1/2021	·	⊣ Bebauungsplan V 33				
Gez.	04/2021	KS	"Wohnbebauung Weinberge Schweinitz"				
Phase	04/2021	2. Entwurf	der Stadt Jessen (Elster) Ortsteil Schweinitz				
LS / HS	LS489	DHHN2016					

www.isp-bali.de

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda

Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61

April 2021

Bebauungsplan V 33 "Wohnbebauung Weinberge Schweinitz"

Plan-Nr. 1

M 1 : 500

(ohne Maßstab)