

Kartengrundlagen:
 Orthofoto (DOP 20) dop20_327125458
 Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
 Gemeinde Droyßig
 Gemarkung Droyßig
 Flur 1, 2
 Maßstab 1:1.000
 Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 10/2020
 © Geobasis-DE / LVermGeo LSA, 2020
 Vermessung: Gemeinde Droyßig
 Gemarkung Droyßig
 Flur 1, 2
 Maßstab 1:1.000
 Logsystem ETRS89_UTM32
 Höhensystem DHHN 2016
 Stand: 15.12.2021

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

Koordinaten (ETRS89UTM32)	Rechtswert	Hochwert
712193.99	5659413.46	

ausgewählte Punkte der Straßenplanung

Koordinaten (ETRS89UTM32)	Rechtswert	Hochwert
712179.00	5659465.45	
712232.43	5659516.34	
712234.80	5659530.30	
712239.58	5659530.36	
712250.92	5659519.32	
712250.99	5659514.53	
712236.23	5659511.63	
712198.77	5659473.17	
712192.91	5659468.11	
712182.14	5659460.32	

- Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen und -nummern
 - vorhandener Flurgrenzen und -nummern

Hinweise:

- Durch die nördlich angrenzende Nutzung des Reiterhofes kann es bei entsprechenden Wetterlagen (Nordostwindwetterlage) zu Einwirkungen auf das Plangebiet in Form von Gerüchen (Geruchsbelästigungen) kommen. Diese stellen jedoch keine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse auf den angrenzenden Wohngrundstücken dar (keine erheblichen Geruchsbelästigungen).
- Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Rodungen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres durchzuführen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen. Befreiungen von diesem Verbot sind beim Burgenlandkreis zu beantragen.
- Vor Inanspruchnahme der Fläche ist eine Untersuchung und Erfassung der Population der Zauneidechse über mehrere Termine innerhalb des Hauptaktionszeitraumes Mai bis Juni und/oder August bis September notwendig. Wird die Zauneidechse nicht nachgewiesen entfallen für sie alle weiteren artenschutzfachlichen Beläge. Bei positivem Nachweis ist ein Maßnahmenkonzept zu erarbeiten und mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

- Nutzungsschablone und ihre Bedeutung
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über Bezugspunkt, siehe textl. Festsetzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
- unterirdisch
 - Telekommunikation

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und (d) BauGB)
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) Nr. 25b)
- zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (6) BauGB) Begünstigte:
 - Grundstückseigentümer und Versorgungsträger (Telekommunikation)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Das Allgemeine Wohngebiet **WA** ist gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt: Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.
 - Das Allgemeine Wohngebiet **WA** ist gem. § 1 (6) BauNVO eingeschränkt: Die gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sind in Form von Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO nicht zulässig. Alle weiteren gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1(6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird für das Allgemeine Wohngebiet **WA** die höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude mit 2 WE (Wohneinheiten) festgesetzt.
 - Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet **WA** als Höchstmaß festgesetzt. Die Überschreitung gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet **WA**: Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist der höchste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche in der Mitte der der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zugewandten Hauptgebäudefassade. Eine von vorstehender Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn die Höhenlage der Entwässerungsanlage oder der Grundwasserstand dies erfordert.
 - Das im Allgemeinen Wohngebiet **WA** festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt darf gem. § 16 (6) BauNVO durch Nebenanlagen auf den Baukörpern nicht überschritten werden. Von Vorstehendem ausgenommen sind Gebäudeteile in Form von Aufzugsüberfahrten, bei welchen das festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden darf. Der Bezugspunkt ist identisch zur textlichen Festsetzung Ziff. 5.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Im Rahmen der offenen Bauweise sind gem. § 22 (2) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA** nur Gebäudelängen bis 17 m zulässig.
- Die Baugrenzen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern und Balkonen, zugewandt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, um bis zu 1,50 m überschritten werden (gem. § 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Treppen bzw. Austritten / Rampen nicht zulässig.
- Für die Errichtung von Gebäuden im Allgemeiner Wohngebiet **WA** wird die Stellung baulicher Anlagen so festgesetzt, dass die der Straßenverkehrsfläche zugewandte Fassadenflucht parallel zur Fahrbahnachse der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" verläuft.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die textliche Festsetzung Ziff. 12, bleibt unberührt.
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- Gem. § 23 (5) BauNVO sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich des 2-m- bzw. 5-m- Streifens zwischen der Baugrenze und der Begrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist je Baugrundstück die Anlage von bis zu 2 Stellplätzen sowie die Einordnung eines Stellplatzes für Müllbehälter als Nebenanlage anzulegen zulässig.
- Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet **WA** pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen sind. Die textliche Festsetzung Ziff. 12, bleibt unberührt.
- Die Herstellung von PKW-Stellplätzen als Hauptzweck der Grundstücksnutzung im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist nicht zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA** sind außerhalb von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gärtnerisch zu gestalten. Je 100 m² versiegelter Fläche ist mindestens ein Laubbäum gem. Artenliste oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Sonderformen wie mehrstämmige, säulenförmige und Großsträucher sind zulässig. Gehölzabgänge sind gem. Artenliste zu ersetzen.
- Zur Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes **WA** sind entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Wohngrundstücken durchgängige Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste anzulegen.
- Für Flächen mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt: Entlang der nördwestlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind durchgängige, mehrzeilige Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Artenliste anzulegen.

- Hinweis:**
 Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten.
- Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze sind in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gem. Artenlisten zu ersetzen.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
- Für den Fall des Vorkommens von Zauneidechsen sind zur Vermeidung von Konflikten mit den Zugriffsverboten der §§ 44 ff BNatSchG vor Baubeginn geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu ergreifen. Wenn im Plangebiet Zauneidechsen gefunden werden, müssen die Tiere gefangen und an einen anderen geeigneten Standort gebracht werden. Der Fang- und Umsetzungsprozess ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):	Feld-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre	Zierapfel	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus coronarius	Zierapfel	Cornus mas	Kornelkirsche /Hartriegel
Malus floribunda	Wildapfel	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Malus sylvestris	Wildbirne	Corylus avellana	Hassel
Pyrus pyrastrer	Stiel-Eiche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Quercus robur	Winter-Linde	Frangula alnus	Faulbaum
Tilia cordata	Sommer-Linde	Prunus padus	Vogelkirsche
Tilia platyphyllos		Prunus spinosa	Schlehe
heimische Obsforten		Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
		Rosa canina	Hunds-Rose
		Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

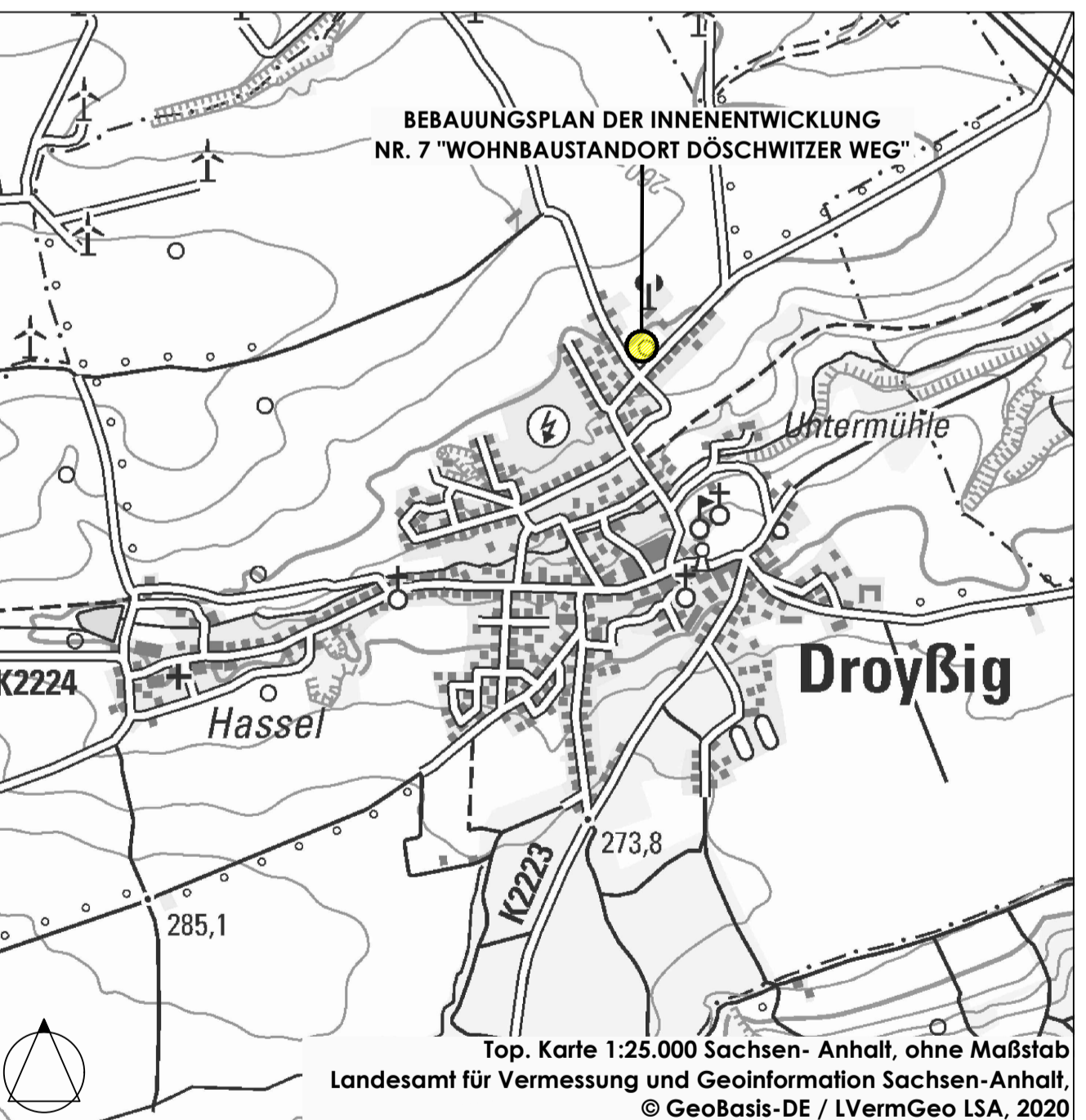
Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Bei Pflanzung von Obstgehölzen und Laubbäumen sind verpflanzte Halb- bzw. Hochstämme zu verwenden. Für Laubbäume sollen Qualitäten ab 12-14 cm Stammumfang (gemessen in 1m Höhe) gewählt werden.

Bei Pflanzung von Sträuchern sind verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben, bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP 2010 LSA**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, in Kraft seit dem 21.12.2012



GEMEINDE DROYßIG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 7 "WOHNBAUSTANDORT DÖSCHWITZER WEG", gem. § 13a BauGB

ENTWURF
Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

M 1:1000 17.06.2022

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
 Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de