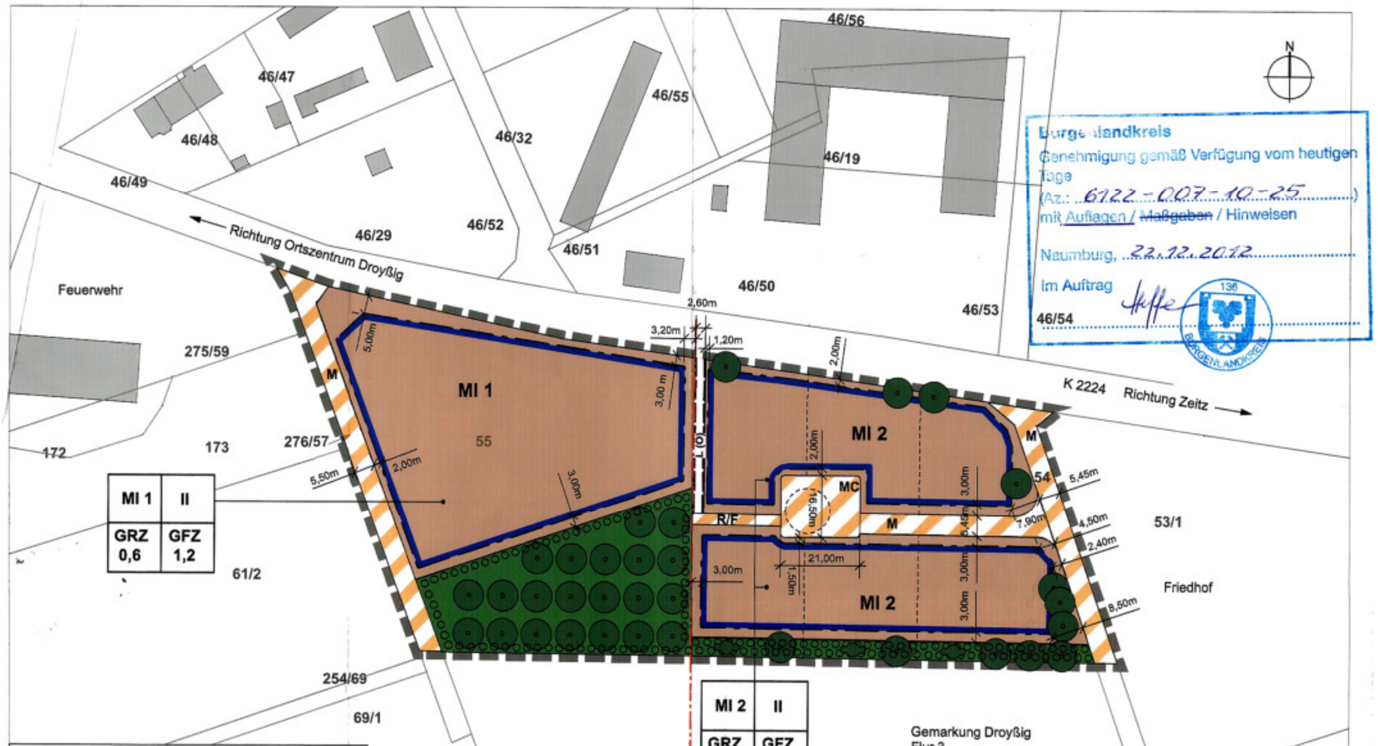
TEIL A: - PLANZEICHNUNG



Plangrundlage:
Darstellung auf Grundlage der Liegenschaftskarte
Gemarkung Droyßig, Flur 2
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt: ***Geobasisdaten © Geobasis-DE / LVermGeo LSA, 2011 / A18-8000120-2011-8***

Präambel

Auf Grund des §10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wird durch Beschlussfassung der Gemeinde Droyßig vom 19.09.11 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEIL B: - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die ausgewiesenen Bauflächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Anlagen zur Löschwasserbereitstellung sind im gesamten Mischgebiet zulässig. Die Löschwasserbereitstellung ist ausschließlich Sache der Bauwilligen. Sie ist in außreichendem Maße und in geeigneter Form zu gewährleisten. Für das gesamte Mischgebiet sind mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Für das Mischgebiet wird nach § 17 BauNVO eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Oberflächenwasser des westlichen Bauabschnitts darf mit 72 l/s in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Die Entsorgung aller weiteren anfallenden Oberflächenwässer obliegt dem Bauwilligen. Für die Oberflächenentwässerung des östlichen Bauabschnitts sind die Bauwilligen selbst verantwortlich, außer der Versorgungsträger stellt ausreichend Anschlusskapazität im öffentlichen Kanalnetz zur Verfügung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z. B. Weitfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine) zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 mittelkroniger Laubbaum oder 20 Sträucher lt. Pflanzliste zu pflanzen. Für den Grünstreifen im östlichen Bauabschnitt MI 2 ist eine Pflanzdichte von 1 Strauch/2 m² mit versetzter Anordnung der Gehölze zwischen den Reihen vorzusehen. Die Obstgehölze der Streuobstwiese sind in einem Abstand von 8-10 m zu pflanzen. Die erforderlichen Pflanzungen sind bis spätestens 12 Monaten nach Baufertigstellung auszuführen. Die Pflanzungen sind in den ersten 3 Jahren zu pflegen und zu wässern, abgestorbene Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch geeignete Vorkehrungen gegen Wildverbiß zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste

Hochstämme (HS StU 12-14 cm)

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Sträucher (Qualität 2 xv. 60 - 100 cm)

Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Frangula alnus	- Faulbaum
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus ceasius	- Kratzbeere
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Obstbäume (HS StU 8-10 cm)

Prunus avium in Sorten	- Süßkirsche
Pyrus communis in Sorten	- Gemeinde Birne
Malus domestica in Sorten	- Apfel
Prunus domestica in Sorten	- Pflaume

Ausgleichsflächen - Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Der Bebauungsplan Nr.5 der Gemeinde Droyßig verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
Dem östlichen Bauabschnitt MI 2 innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes:
Streuobstwiese = 2.237,6 qm; Grünstreifen = 519,6 qm Gemarkung: Droyßig, Flur: 3, Flurstück: 55 (teilweise)
Dem westlichen Bauabschnittes MI 1 außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes:
Waldsaum = 2.000 qm Gemarkung: Hohenmölsen, Flur: 17, Flurstück: 134/0 (teilweise).

17. Erfüllung der Auflagen der Genehmigung
Die Auflage der Genehmigung vom 22.12.2011 wurde durch die eindeutige Zuordnung der Eingriffsflächen erfüllt.

Droyßig, den 02.01.2012

(Siegel) Der Bürgermeister

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MI 1 - westlicher Bauabschnitt
MI 2 - östlicher Bauabschnitt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
GRZ 0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
M	Mischsystem
R/F	Rad- und Fußweg
MC	Müllcontainerstellplatz

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen
Bäume
Sträucher
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

L (Ö) — mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Leitungsrecht (öffentlich)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

mögliche Grundstücksgrenze

Nutzungsschablone

MI	II
GRZ 0,6	GFZ 1,2

z.B.
MI - Art der Nutzung
II - Zahl der Vollgeschosse
GRZ - Grundflächenzahl
GFZ - Geschossflächenzahl

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) geändert.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 13. Dezember 1990 (BGBL. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBL. I S 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. November 2010 (BGBL. I S 1728)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S 2542).
7. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769) zuletzt geändert durch § 38 Abs. 2 des Gesetzes vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569)
8. Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) in der Fassung vom 10.08.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. LSA S. 190)
9. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 29. 07.2009, (BGBl. I S. 2542)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Droyßig hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB am 29.03.2010 beschlossen.

Droyßig, den 20.10.2011

(Siegel) Der Bürgermeister

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Gemeinde Droyßig hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht lagen in der Zeit vom 02.06.2010 bis 30.06.2010 in der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, Zeitzer Straße 15, 06722 Droyßig, Zimmer 209 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.05.2010 im Forstkurier Nr. 7 bekannt gemacht.

Droyßig, den 20.10.2011

(Siegel) Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Trägerbeteiligung
Die Gemeinde Droyßig hat die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Sie wurden mit Anschreiben vom 01.06.2010 aufgefordert, zu dem Bebauungsplan Stellung zu nehmen.

Droyßig, den 20.10.2011

(Siegel) Der Bürgermeister

4. Entwurfsbeschluss
Der Gemeinderat Droyßig hat in seiner Sitzung am 21.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Droyßig, den 20.10.2011

(Siegel) Der Bürgermeister

5. Auslegung (Offenlegung)
Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Mittwoch den 09.03.2011 bis Dienstag, den 12.04.2011 in der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, Zeitzer Straße 15, 06722 Droyßig, Zimmer 209 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 26.02.2011 im Forstkurier als Sonderausgabe bekannt gemacht worden.

Droyßig, den 20.10.2011

(Siegel) Der Bürgermeister

6. Trägerbeteiligung
Die Gemeinde Droyßig hat die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sie wurden mit Anschreiben vom 23.02.2011 aufgefordert, zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht Stellung zu nehmen.

Droyßig, den 20.10.2011

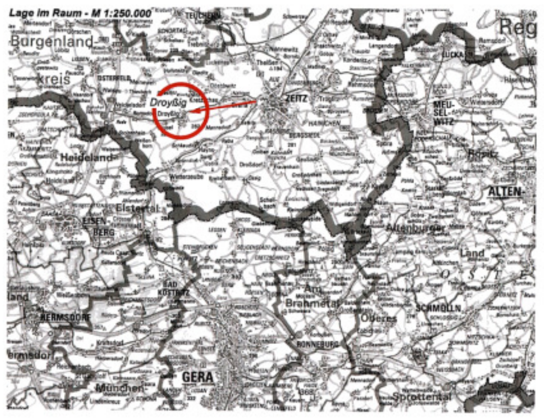
(Siegel) Der Bürgermeister

7. Entwurfsbeschluss
Der Gemeinderat Droyßig hat in seiner Sitzung am 16.05.2011 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Droyßig, den 20.10.2011

(Siegel) Der Bürgermeister

Lage im Raum - M 1:250.000



8. Auslegung (Offenlegung)
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Mittwoch den 08.06.2011 bis Freitag, den 15.07.2011 in der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, Zeitzer Straße 15, 06722 Droyßig, Zimmer 209 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 27.05.2011 im Forstkurier Nr. 5 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Droyßig, den 20.10.2011

(Siegel) Der Bürgermeister

9. Trägerbeteiligung
Die Gemeinde Droyßig hat die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sie wurden mit Anschreiben vom 01.06.2011 aufgefordert, zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht Stellung zu nehmen.

Droyßig, den 20.10.2011

(Siegel) Der Bürgermeister

10. Abwägung
Die Gemeinde Droyßig hat die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geprüft. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

Droyßig, den 20.10.2011

(Siegel) Der Bürgermeister

11. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Droyßig hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 19.09.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Droyßig, den 20.10.2011

(Siegel) Der Bürgermeister

12. Genehmigungsvermerk
Mit Aktenzeichen: .... Schriftsatz vom: .... hat der Burgenlandkreis als zuständige Genehmigungsbhörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan genehmigt.

Naumburg, den ....

(Siegel) Die Genehmigungsbehörde

13. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Droyßig, den 03.01.2012

(Siegel) Der Bürgermeister

14. Schlussbekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Forstkurier Nr. ......1...... am 23.01.12 veröffentlicht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 4 zu jedermanns Einsicht in der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, Zeitzer Straße 15, 06722 Droyßig bereit gehalten. Über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften bei der Aufstellung der Satzung sowie deren Rechtsfolgen im Sinne von § 44 BauGB, § 214 BauGB und § 215 BauGB wird hingewiesen.

Droyßig, den 30.01.2012

(Siegel) Der Bürgermeister

15. Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990.
Stand der Plangrundlage: A18-8000120-2011-8

Droyßig, den 20.10.2011

(Siegel) Der Bürgermeister

16. Übereinstimmungsbestätigung
Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Droyßig, den 20.10.2011

(Siegel) Der Bürgermeister

PLANURKUNDE

Planbearbeitung:
FREIRAUM- UND STADTPLANUNG
ELLEN MELZER
Dorna 39 - 07554 Gera
Tel. (0365) 29 00 163
Fax. (0365) 29 00 164
buero.melzer@t-online.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	20.09.2011	Fr
gezeichnet:	05.08.2011	Fr
zuletzt geändert:		

Auftraggeber:
Gemeinde Droyßig
Zeitzer Straße 15
06722 Droyßig

Burgenlandkreis

Planinhalt:
Gemeinde Droyßig
Bebauungsplan Nr. 5

Maßstab: **1:1.000**

0,771/0,594