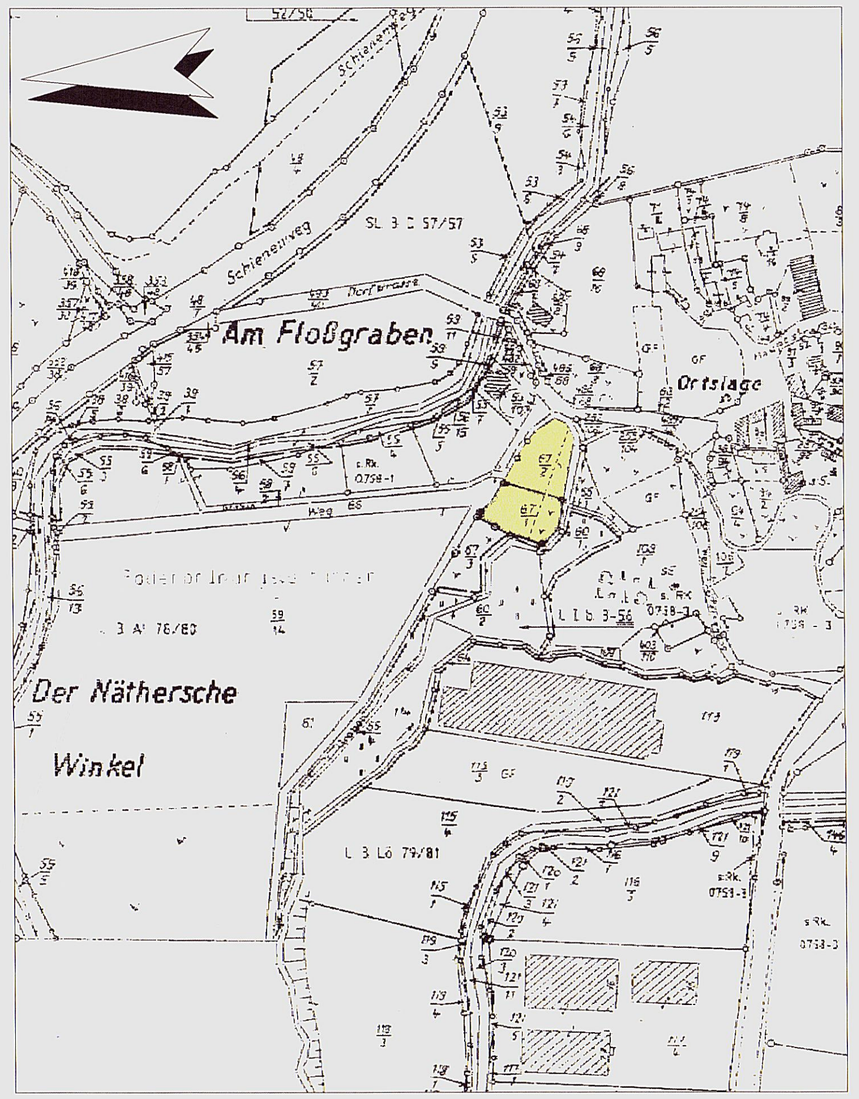

Erläuterung und Eingriffsbilanzierung

Die Flurstücke 67/1 und 67/2 bilden, wie aus der Planzeichnung ersichtlich, den Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie befinden sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Grana. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet der Hasselbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Westlich des Plangebietes schließt sich eine Naturwiese mit altem Baumbestand an. Durch diesen Bereich verlief vor der Begradigung des Hasselbaches das alte Flußbett. Die Nord- und Ostgrenze bildet die "Hauptstraße" mit seiner gegenüberliegendenen Bebauung.
Die Flurstücke werden seit vielen Jahren von den Eigentümern bzw. deren Anverwandten intensiv gärtnerisch genutzt. Außer einem Baumbestand von ca. 44 Bäumen - hauptsächlich Apfelbäume, aber Birnbäume, Fichten und eine Lärche - findet man im Plangebiet entlang des des Hasselbaches einen Grünstreifen aus Haselsträuchern. Weitere Anpflanzungen bestehen aus kleineren Büschen heimischer und nicht heimischer Art sowie Zierblumen und verschiedenen Gemüsearten. Das zu beplanende Gebiet ist somit gemäß der Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung als Kleingartenanlage einzustufen.
Der Baumbestand ist inder Planzichnung und in weiteren textlichen Listen dokumentiert. Hierdurch wird deutlich, daß bei der Anordnung der Baufelder mit dem Baumbestand außerst schonend umgegangen wurde.

Bestand:				
Biotoptyp	Typ - nr.	Biotopwert	Fläche in m²	Summe Biotopwert
versiegelte Flächen	1	0	121,00	0
Kleingartenanlage	8	0,4	2.570,00	1028
Summe				1028

Planung				
Boitoptyp	Typ - nr.	Biotopwert	Fläche in m²	Summe Biotpwert
Wohnhäuser u. Garagen	1	0	500,00	0
Zufahrten, Wege Terrassen etc. Ökopflaster	1	0,2	250,00	50
verbleibende Klein-fläche	8	0,4	1.820,00	728
Summe				778

Die Summe der Biotopbewertung der Planung abzüglich der Summe der Biotopbewertung des Bestandes ergibt ein Defizit von 250 Biotopwertpunkten. Mit den vorgesehenen Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff grünordnerisch ausgeglichen (Summe der Biotiopwertpunkte nach den Ersatzmaßnahmen = 1036).
Als Ersatzmaßnahme wird die Anpflanzung einer 3m breiten Hecke zwischen den Flurstücken 67/1 und 67/2, sowie einer 1,50m breiten Hecke entlang der derzeitig nicht bepflanzten Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dies ergibt eine Pflanzfläche von 176,00qm mit einem Biotopwert von 0,5. Pflanzentpen dieser Hecke dürfen nur heimische Gewächse wie z.B. Hainbuche, Eibe oder heimische Berberize sein. Die Anzahl der Pflanzen wird auf eine Pflanzepro 0,5qm festgesetzt.
Außerdem werden auf dem Flurstück 67/2 zehn und auf dem Flurstück 67/1 sieben neue, hochstämmige Apfel-bzw. Birnbäume mit einem Stammumfang von 12-14cm gepflanzt. Dies ergibt eine Pflanzfläche von 17 mal 20qm, also 340qm mit einem Biotopwert von 0,5.
Der Realisierungstermin für die Ersatzmaßnahmen ist der Baubeginn bzw. die darauf folgende Pflanzperiode.
Nach Fertigstellung der Anpflanzungen ist diese bei der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert durch den Bauherrn anzuzeigen.

Ersatzmaßnahmen:				
Biotoptyp	Typ - nr.	Biotopwert	Fläche in m²	Summe Biotopwert
Heckenanpflanzung	20	0,5 (0,7)	176,00	88
Einzelbäume	21	0,5 (0,8)	340,00	170
Summe				258

Kartengrundlage siehe Schriftfeld!

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung nach §9 Abs. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (WA) nach §4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung nach §9 Abs. 1 BauGB

Die gewählte Grundflächenzahl von 0,3 garantiert ein Minimum an überbauter Fläche in den Baugrundstücken und bewahrt eine dörfliche Siedlungsstruktur. Die Geschoßflächenzahl von 0,5 und eine maxiamle Traufhöhe von 5,00m unterstützen diese Struktur.

3. Festsetzungen zur Grundstücksgröße nach §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Bezüglich der Grundstücksgröße werden keine Festsetzungen getroffen.

4. Festsetzungen zu Nebenanlagen nach §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den Bereichen, die als "nicht überbaubare Fläche" gekennzeichnet sind, gemäß §14 Abs. 1 BauNVO:
Gebäude sind nur bis zu einer Grundfläche von 5m² zulässig, ausgenommen Garagen und Carports.
Ebenfalls sind Zuwegungen zu Hauseingängen zulässig.

5. Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen nach §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §12 BauNVO

a) Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
b) Im gesamten Bereich sind je Wohnung 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück einzurichten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Regenwasser soll über ein eigenes Leitungsnetz auf dem Grundstück aufgefangen, gesammelt und zur Versickerung gebracht werden.
Die Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Sie sind mindestens zu 50% als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten.
Die Stellplätze und Carports sind als unversiegelte Flächen mit Öko-Pflaster auszubilden.
Da im Süden und Westen des Geltungsbereiches der Hasselbach, ein Gewässer zweiter Ordnung, fließt, wird ein fünf Meter breiter Schutzstreifen entlang dieser Grenzen festgesetzt, in dem keinerlei Bebauungen zugelassen werden.

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach §9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Heizanlagen mit festen Brennstoffen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kaminöfen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Bei der Anordnung der Baufelder wurde mit dem Baumbestand äußerst schonend umgegangen. Als Ersatzmaßnahme wird die Anpflanzung einer 1,50m breiten Hecke entlang der derzeitig nicht bepflanzten Grundstücksgrenzen festgesetzt. Pflanzentypen dieser Hecke dürfen nur heimische Gewächse wie z.B. Hainbuche, Eibe oder heimische Berberitze sein. Die Anzahl der Pflanzen wird auf eine Pflanze pro 0,5m² festgelegt.
Außerdem werden auf dem Flurstück 67/2 zehn und auf dem Flurstück 67/1 sieben neue, hochstämmige Apfel- bzw. Birnbäume mit einem Stammumfang von 12-14cm gepflanzt.

A Planzeichen zum Bebauungsplan

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90
vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1990 -BGB 1. I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(§§ 1-11 BauNVO)

WA

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(§ 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl = 0,3 (§ 19 BauNVO)
GFZ Geschoßflächenzahl = 0,5 (§20 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
TH Maximale Traufhöhe = 5,00m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(§§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise (§22 BauNVO)
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4)
(§ 9 Abs. 1 NR: 1& UND Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4 BauGB
§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

vorhandener Pflanzenbewuchs

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Schutzgebiete und-objekte im Sinne des Naturschutzrechts

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

SD; WD 30 - 45° Dachneigung (Sattel und Walmdächer)

vorhandene Gebäude

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Anforderungen an die Gebäude

1.1 Fassaden
Der Außenputz ist als Glatt-, Spritz- oder Strukturputz auszuführen.
Fassadenverklinkerungen sind zulässig.

1.2 Dacheindeckung
Zulässig sind Ziegel- oder Betondachsteine in einem Rot-, Braun- oder Schwarzton. Begrünte Dächer sind auf Flachdächern von Garagen und Nebengebäuden ebenfalls zulässig.
Bei aneinandergereihten Gebäuden ist die Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich vorzunehmen.

1.3 Dachneigung
Es sind Dachneigungen von 30-45° in Form von Sattel- und Walmdächern erlaubt.
Bei aneindergereihten Gebäuden ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.
Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

2. Gestalterische Anforderungen an die Grundstücke

2.1 Abfallbehälterplätze
Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

2.2 Einfriedungen
Als straßenseitige Einfriedungen sind Zäune (auch mit Mauerwerkssockel bis zu einer Höhe von 50cm) und Hecken zulässig.
Bei seitlichen und rückwertigen Einfriedungen sind eingegrünte Maschendrahtzäune, Holzzäune, Hecken sowie sonstige lebende Einfriedungen zulässig.
Bei der Einfriedung ist auf die Auflagen bezüglich der Schutzzone im Überbereich des Hasselbaches nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu achten (siehe Punkt 6).

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2: "Wohngebiet am Hasselbach" der Gemeinde Grana

1. Gesetzliche Grundlage
Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 01.02.2000 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erstellt.
Er wird als B-Plan gemäß §8 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Es gelten außerdem die Baunutzungsverordnung BauNVO und die Planzeichenverordnung PlanzVO in jeweilig letzter Fassung.

2. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanes
Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes liegt in der Sicherung und Schaffung von Wohnraum und Bauland für die Gemeinde Grana.

3. Begründung und Festsetzungen
3.1 Abgrenzung des Plangebietes
Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet der Hasselbach, ein Gewässer zweiter Ordnung. Westlich des Plangebietes schließt sich eine Naturwiese mit altem Baumbestand an. Durch diesen Bereich verlief vor der Begradigung des Hasselbaches das alte Flußbett. Die Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereiches bildet die "Hauptstraße" mit ihrer gegenüberliegenden Einfamilienhausbebauung.

3.2 Verkehrstechnische Erschließung
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt an der Nordgrenze über die Hauptstraße, eine vorhandene Gemeindestraße.

3.3 Art der baulichen Nutzung nach §) Abs. 1 BauGB
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (WA) nach §4 BauNVO.

3.4 Maß der baulichen Nutzung nach §9 Abs. 1 BauGB
Die gewählte Grundflächenzahl von 0,3 garantiert ein Minimum an überbauter Fläche in den Baugrundstücken und bewahrt eine dörfliche Siedlungsstruktur. Die Geschoßflächenzahl von 0,5 und eine maximale Traufhöhe von 5,00m unterstützen die Bewahrung dieser Struktur.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bei der Anordnung der Baufelder wurde mit dem Baumbestand äußerst schonend umgegangen. Als Ersatzmaßnahme wird die Anpflanzung einer 1,50m breiten Hecke entlang der derzeitig nicht bepflanzten Grundstücksgrenzen festgesetzt. Pflanzentypen dieser Hecke dürfen nur heimische Gewächse wie z.B. Hainbuche, Eibe oder heimische Berberitze sein. Die Anzahl der Pflanzen wird auf eine Pflanze pro 0,5m² festgelegt.
Außerdem werden auf dem Flurstück 67/2 zehn und auf dem Flurstück 67/1 sieben neue, hochstämmige Apfel- bzw. Birnbäume mit einem Stammumfang von 12-14cm gepflanzt.
Da im Süden und Westen des Geltungsbereiches der Hasselbach, ein Gewässer zweiter Ordnung, fließt, wird ein fünf Meter breiter Schutzstreifen nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) entlang dieser Grenzen festgesetzt, in dem keinerlei Bebauungen zugelassen werden.
Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in erforderlicher Breite befestigt werden.

3.6 Ableitung von Niederschlags- und Abwasser
Auf dem Grundstück anfallendes und aufgefangenes Regenwasser soll innnerhalb des Grundstückes zur Versickerung gebracht oder auch als Brauchwasser aufgearbeitet werden.
Das anfallende Abwasser wird über den in der Straße liegenden Kanal des AZV entsorgt. Das Abwasser wird in die zentrale Kläranlage nach Zeitz/ Göbitz geleitet.

3.7 Versorgungstechnische Erschließung
3.7.1 Elektroenergie
Die Bereitstellung der Elektroenergie ist von Seiten der MEAG gesichert.
Die Lage der bestehenden und der geplanten Stromleitung ist im Plan dargestellt. (Stellungnahme vom 19.01.1999)

3.7.2 Trinkwasser
Die Versorgung des Bauvorhabens mit Trinkwasser ist durch die vorhandene Hausanschlußleitung (Leitung DN 80) in der Hauptstraße gegeben (Stellungnahme vom 11.01.1999). Die vorhandene Trinkwasserleitung ist ebenfalls im Plan dargestellt.

3.7.3 Löschwasser
Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz.

3.7.4 Gas
Ein Gasanschluß ist nicht vorhanden. Die Versorgung mit Gas ist nicht angedacht. Untersuchungen ergaben, daß die Verlegung eines Gasanschlusses zu teuer und unwirtschaftlich ist.

3.7.5 Entsorgung
Im Bereich des Bauvorhabens liegt in der Hauptstraße ein neu errichteter Schmutzwasserkanal des AZV. Gemäß der Satzungen des Verbandes ist ein Anschluß- und Benutzungszwang verbindlich.
Im Plan wurden der geplante und der bestehende Schmutzwasserkanal dargestellt.
Die Verwertung und Beseitigung des Niederschlagswassers soll nach dem Landeswassergesetz Sachsen-Anhalt §151(3) auf dem Grundstück erfolgen (Stellungnahme vom 04.03.1999).

3.8 Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbarer Lärmbelästigung (Straßenlärm)
Die an den Grundstücken vorbeiführende Hautpstraße ist eine Anliegerstraße für Wohn- und Gartengrundstücke, so daß von dieser Straße keine erhöhte Lärmbelästigung ausgeht.

4. Zusammenstellung wesentlicher Daten
Gesamtfläche: 2691,00m² Baufelder: 600,61m²

Verfahrensvermerke

Architekturbüro
Hermann Senger
Dipl.Ing. Architekt

Weinbergstraße 5
D-06712 Zeitz

Telefon 03441/2130 500
Telefax 03441/2130 501

Mitglied der Architektenkammer LSA

- Beratung
- Planung
- Baubetreuung

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.06.99 gem. Paragraph 2(1) BauGB.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ~~Aushang an den Bekanntmachungsstelen vom ..... bis zum ..... erfolgt~~ Veröffentlichung im Forst Kurier am 25.06.99 erschienen.

Grana, den 03.09.01 Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauZVO beteiligt worden.

Grana, den 03.09.01 Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Grana, den 03.09.01 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grana, den 03.09.01 Der Bürgermeister

Die Gemeindeverwaltung hat am 26.09.99 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Grana, den 03.09.01 Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) einschließlich der Begründung haben in der Zeit vom 4.10.99 bis zum 3.11.99 während folgender Zeiten (Tage Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht vorgebracht werden können, am ..... im Forst Kurier ..... bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Grana, den 03.09.01 Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Im Auftrag
Zeitz, den 20.08.2001 Katasteramt

Die Gemeindeverwaltung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der TÖB am 6.6.01 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grana, den 03.09.01 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindeverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindeverwaltung vom 06.06.01 gebilligt.

Grana, den 03.09.01 Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 2 Urschrift

"Wohngebiet am Hasselbach

Gemeinde Grana

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: V.13-940/01 des Katasteramtes: Zeitz Gemeinde: Grana Gemarkung: Grana Flur: 1 Flurstück: 67/1, 67/2 Maßstab: M 1:500 Stand der Planunterlage: August 2001 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: Zeitz am: 09.08.2001 Aktenzeichen: VE - 21/01	Bauherr: **Gemeinde Grana** **Kreisstraße 11** **06712 Grana**	Projekt: Bebauungsplan "Wohngebiet am Hasselbach" Gemeinde Grana
	Planinhalt: **Planzeichnung und Textteil**	Maßstab: **M 1:500**
	Datum: 26.01.2000 / Plangr.: 59,4 x 130,0 / Plannr.: 38/05	geand.am: 16.08.2001