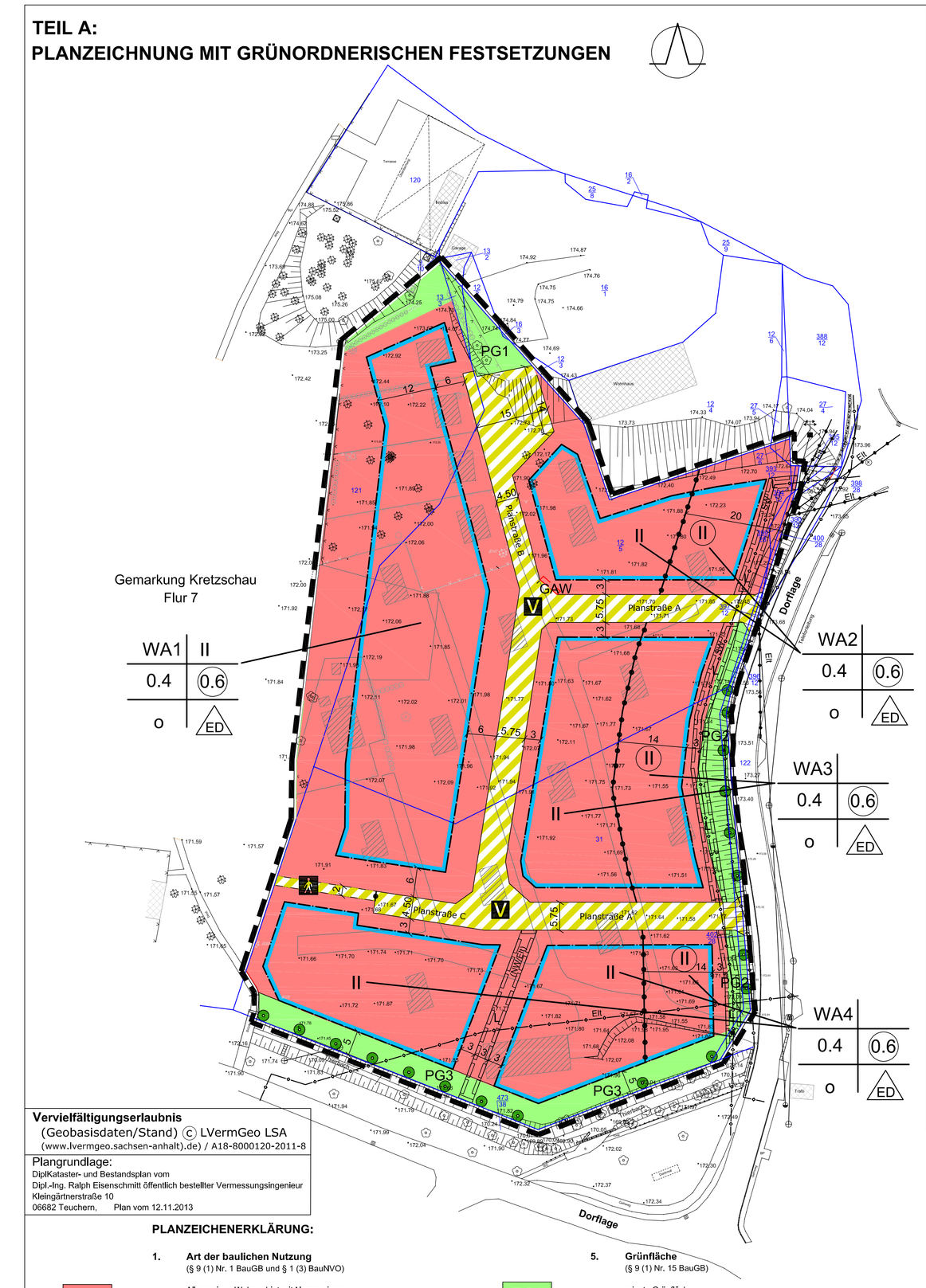
TEIL A:
PLANZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN



Vervielfältigungserlaubnis
(Geobasisdaten/Stand) © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt).de) / A18-8000120-2011-8

Plangrundlage:
Digit.Kataster- und Bestandsplan vom
Dipl.-Ing. Ralph Eisenschmitt öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kleingättmenstraße 10
06682 Teuchern, Plan vom 12.11.2013

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

0.6 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0.4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
V — Fußgängerbereich

5. Grünfläche
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

z.B. PG1 — private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen
Baumbestand mit Bestandsschutz

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

GAW — Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
L — Leitungsrecht
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Grünflächen sowie unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2, 3, 5 und 6), § 4 und § 13 BauNVO)

- Alle Baugebiete sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

- Allgemein zulässig sind in allen WA-Gebieten:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen gesundheitliche Zwecke

- Ausnahmsweise zulässig sind in allen WA-Gebieten:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Nicht zulässig sind in allen WA- Gebieten:
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Läden
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) und 19 (4) BauNVO)

- Die maximale Höhe der zulässigen Hauptgebäude darf maximal 10,00m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

- Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude gilt die Oberkante der Straßenverkehrsflächenmitte der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Planstraße, Gemessen wird senkrecht zur Gebäudemitte (Mitte der Außenwand, die der jeweiligen Planstraße zugewandt ist),

- Die in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) und (3) BauNVO darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

3. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

In allen WA-Gebieten, außer entlang der Grünflächen an der Straße "Dorflage", dürfen allgemein die Baugrenzen durch Vortreten von Gebäudeteilen und Terrassen auf einer Gebäudeseite auf maximal 30% der Gebäudebreite um maximal 1m bei Gebäudeteilen bzw. maximal 3,00m bei Terrassen überschritten werden.

4. Höchstzahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In allen WA-Gebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen ist nur unterirdisch zulässig.

6. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Die PG1-Fläche ist als Rasen- bzw. Wiesenfläche mit Gehölzen zu erhalten.

- Auf PG2 ist eine straßenbegleitende Baumreihe zu erhalten und zu ergänzen.

- PG3 ist als Uferrandstreifen des Thierbachs zu entwickeln. Der vorhandene Ufergehölzsaum ist zu erhalten und zu ergänzen.

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

Der Fußgängerbereich sowie PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten in den WA-Gebieten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Weitfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decken usw.) zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

8. Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

L — Leitungsrechte zugunsten der Träger der in der Planzeichnung dargestellten Medien (Elt/NW/SW)

9. Pflanzgebote sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Auf PG2 sind an den zeichnerisch dafür festgesetzten Standorten Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

- Auf PG3 sind an den zeichnerisch dafür festgesetzten Standorten Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) in der Qualität: Hochstamm, 3-mal versetzt, 10-12cm Stammumfang, zu pflanzen.

- In WA1 ist entlang der östlich bzw. südlich verlaufenden Planstraßen eine Laubbaumreihe anzulegen. Hierzu sind mit einem Abstand von 2m zur Baugebietsgrenze sowie mit Abständen von 8 bis 12m zueinander Laubbäume II. Wuchsordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Zwischen den Bäumen können die Grundstückszufahrten angelegt werden.

- In allen WA-Gebieten ist ab einer Baugrundstücksfläche von 700m², je Baugrundstück, zusätzlich zu den übrigen Pflanzgeboten, ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum, zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, 10-12cm Stammumfang) oder es ist ein solcher Baum zu erhalten.

- Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Neupflanzung von Nadelbäumen unzulässig.

Pflanzliste 1
Laubbäume für straßenbegleitende Baumreihen
Pflanzqualität: Hochstämme, 3-mal versetzt, Stammumfang 10 bis 12cm

I. Wuchsordnung:	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
II. Wuchsordnung:	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Holz-Birne	Pyrus pyraster
Feld-Ulme	Ulmus minor

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 (1a) BauGB)

- Die Baumpflanzungen im nördlichen Abschnitt von PG2 (zwischen den beiden Abschnitten der Planstraße "A") sind den Eingriffsgrundstücken im WA3 zugeordnet.

- Die Baumpflanzungen im südlichen Abschnitt von PG2 (südlich des südlichen Abschnittes der Planstraße "A") sowie in PG3 sind den Eingriffsgrundstücken in WA4 zugeordnet.

- Der Artenschutzturm (ehemaliges Trafogebäude) in der Gemeinde Kretzschau, Gemarkung Döschwitz, Flur 3, Flurstück 9 ist zu 35% dem WA1, zu 25% dem WA2 und dem WA3 sowie zu 15% dem WA4 zugeordnet.

- Die Herstellungskosten sowie die Kosten für die dreijährige Fertigstellung- und Entwicklungspflege der Ausgleichsmaßnahmen (in den PG-Flächen sowie im Artenschutzturm) werden auf die zugeordneten WA-Flächen nach Maßgabe der gemäß § 19 (2) BauNVO zulässigen Grundfläche verteilt.

11. Höhenlage
(§ 9 (3) BauGB)

Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen, außer den dafür notwendigen Gründungen, sind in allen WA-Gebieten nicht zulässig unterhalb der künftigen Geländeoberflächen. Keller sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Gemäß DIN 4149 befindet sich der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Erdbebenzone 0.

HINWEISE:

- Auf jeden Baugrundstück wird am Bauwerksstandort eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

- Beim gesamten Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Bei erdeingreifenden Maßnahmen sind vor Beginn solcher Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zur Belastung mit Kampfmitteln an den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

- Bei geplanten anzeige- bzw. genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist eine Bewertung nach § 110 bis § 113 Bundesberggesetz erforderlich. Nach § 112 Bundesberggesetz ist ein Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen, wenn die § 110 bis § 113 bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.

- Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit hoher prähistorischer Siedlungsdichte. Vor der Durchführung von Bauarbeiten sind Voruntersuchungen bezüglich archäologischer Kulturdenkmale durchzuführen. Es besteht gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale.

Um die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der Errichtung des Wohngebietes zu vermeiden, ist folgendes Vermeidungskonzept zu realisieren:
- Vor Beginn der bauvorbereitenden Abriss- und Rodungsmaßnahmen sind die im Geltungsbereich des B-Plans vorhandenen Bungalows und Gehölzbestände auf einen Besatz durch Vögel, Fledermäuse sowie Amphibien zu prüfen.
- Die Abriss- und Rodungsmaßnahmen sind im Zeitraum 30. September bis 1. März durchzuführen. Sollte im Zuge der Kontrolle der Bauflächen keine Nutzung durch Fledermäuse und Vögel festgestellt werden, kann unter der Voraussetzung der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde der Abriss der Bungalows auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen. Die Gehölzfällungen sind jedoch auf jeden Fall im o.g. Zeitraum durchzuführen.
- Vor Beginn der Abriss- und Rodungsmaßnahmen sind an geeigneten, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Orten im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben insgesamt 15 Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie Fledermauskästen anzubringen.

- Zur Realisierung des vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes zulässige Bebauung wird auf dem Flurstück 9, der Flur 3 der Gemarkung Döschwitz ein ehemaliges Trafogebäude zu einem Artenschutzturm umgebaut. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kretzschau. Zur Nutzung des Gebäudes wird mit dem Eigentümer des Gebäudes ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

HINWEISE:

	vorhandene Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 12/2	vorhandene Flurstücksnummern
z.B. *171.92	vorhandene Höhenpunkte in Metern über DHHN92
	vorhandene Böschung
z.B. 4.50	Maßangaben in Metern
	vorh. Hecke
	vorh. Laubbaum
	vorh. Nadelbaum
	vorh. Einzäunungen
Elt	vorhandene Versorgungsleitungen: oberirdisch (Elektroleitung)
	unterirdisch
Elt	Elektro
SW	Schmutzwasser
NW	Niederschlagswasser (geplant)

Darstellung ohne Normcharakter Nutzungsschablone

1 | 2	1 - Art der baulichen Nutzung 2 - Zahl der Vollgeschosse
3 | 4	3 - Grundflächenzahl als Höchstmaß 4 - Geschossflächenzahl als Höchtmaß
5 | 6	5 - Bauweise 6 - Bauweise

Präambel zur Bebauungsplansatzung

Satzung der Gemeinde Kretzschau über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet am Kretzschauer See"
Auf Grund des §10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl.I S.3634) durch den Gemeinderat vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 " Wohngebiet am Kretzschauer See " bestehend aus Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Am 16.01.2013 beschloss der Gemeinderat Kretzschau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Forstkurier der Verbandsgemeinde Nr. ..... am .....
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf vom 19.07.2016 nach § 3 Abs.1, Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis..... durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf vom 19.07.2016 und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert.
5. Der Gemeinderat Kretzschau hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2017 beschlossen, die Begründung mit Umweltbericht vom April 2017 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung vom April 2017 einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom 07.06.2017 bis 07.07.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Forstkurier der Verbandsgemeinde Nr. ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 21.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf vom April 2017 aufgefordert worden.
8. Der Gemeinderat Kretzschau hat am ..... den 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.01.2018 beschlossen, die Begründung mit Umweltbericht vom 10.01.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
9. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung vom 10.01.2018 einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom .....2018 bis .....2018 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Forstkurier der Verbandsgemeinde Nr. ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
10. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom .....2018 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 10.01.2018 aufgefordert worden.
11. Der Gemeinderat Kretzschau hat die Stellungnahmen am .....2018 geprüft und abgewogen.
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) vom .....2018 wurde am .....2018 vom Gemeinderat Kretzschau als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Kretzschau, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin
(Für die Verfahrensvermerke 1 bis 12)

13. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Kretzschau, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, an der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Forstkurier der Verbandsgemeinde Nr. ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs.2 BauGB und auf die Fälligkeiten und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Kretzschau, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

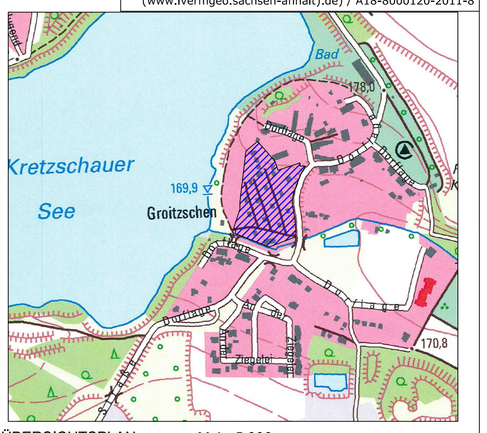
15. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl.I S. 1063). Stand der Plangrundlage: A18-8000120-2011-8

Kretzschau, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

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

Kretzschau, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

Vervielfältigungserlaubnis
(Geobasisdaten/Stand) © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt).de) / A18-8000120-2011-8



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000
Geltungsbereich des B-Planes

GEMEINDE KRETZSCHAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"WOHNGEBIET AM KRETZSCHAUER SEE"

2.ENTWURF

ARCHITEKTURBÜRO WEBER
CUBAER STRAßE 3 ◆ 07548 GERA
E-MAIL AB-Weber@t-online.de
TELEFON 0365/8001112
TELEFAX 0365/8001113

MAßSTAB: 1 : 500
DATUM: 10.01.2018

D:\KRETZSCHAU-KRETZSCHAUER SEE\KRETZSCHAU-2.ENTW.2018.dwg