

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### 1.1. Festsetzungen

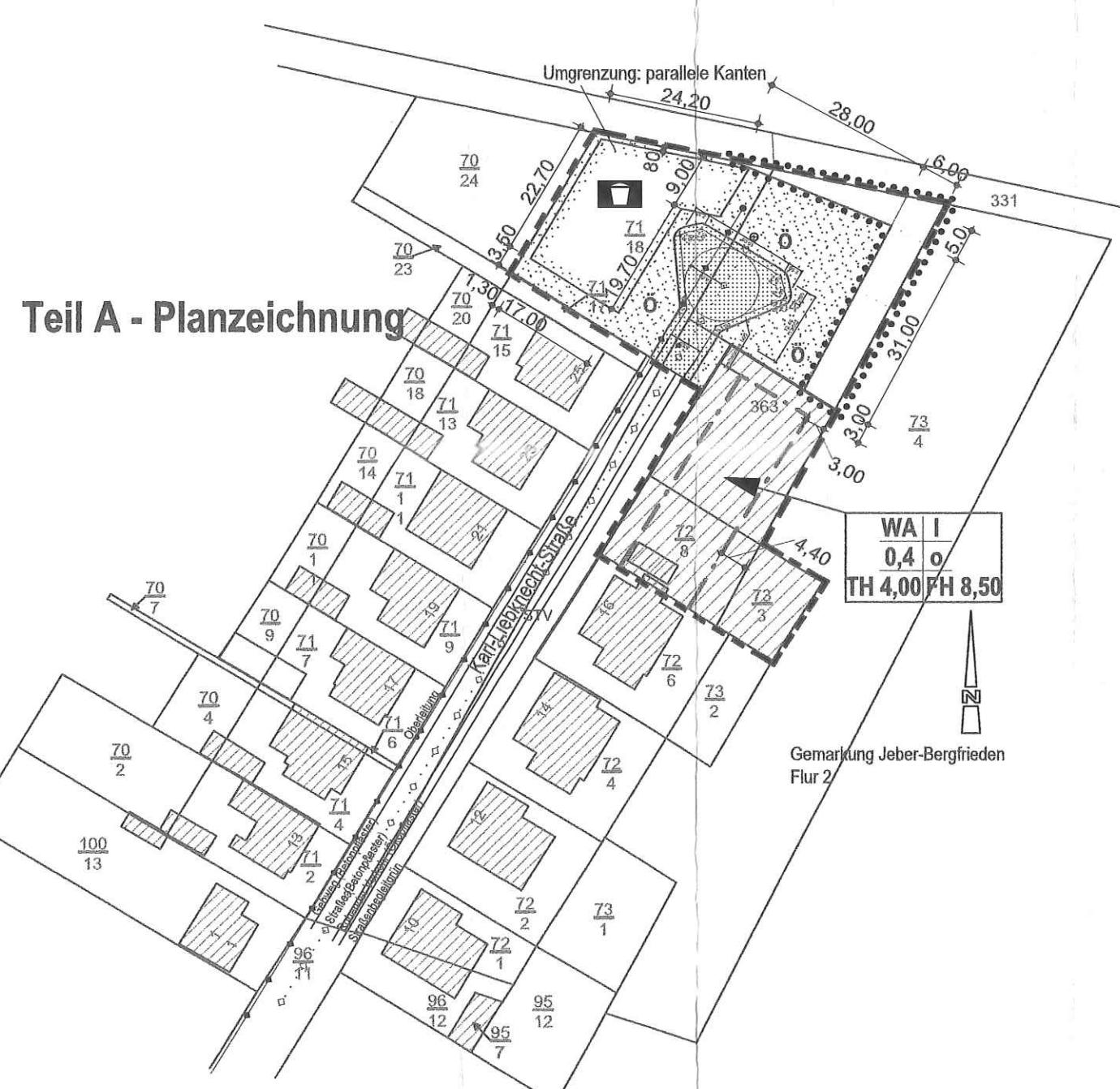
	Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
	Grundflächenzahl GRZ
	Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Beflitzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB
	Freileitung Strom mit Mast <sup>1)</sup>
	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch <sup>1)</sup>
	Baukörperlinie <sup>1)</sup>
	Schacht Regen- o. Abwasser <sup>1)</sup>
	1) Bestand, stellt keine Festsetzung dar, nur nachrichtliche Übernahme
	Flächen für Spielanlagen
	Straßenverkehrsflächen
	Spielanlagen

Textliche Hinweise wie Gehweg, Straßenbegleitgrün etc. (dünne- und kleingeschrieben) sind nicht Festsetzungen sondern haben ausschließlich Informationscharakter.  
Dies gilt auch für die Darstellung des Wendehammers

### Erläuterung der "Nutzungsschablone"

Art der baulichen Nutzung	WA	I	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß offene Bauweise
Grundflächenzahl § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO	0,4	0	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO
Trauhöhe, Höchstmaß über Höhenbezug § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO	TH 4,00	FH 8,50	TH 4,00 FH 8,50

## Teil A - Planzeichnung



## Kartengrundlage

Die Planunterlage wird auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 Abs. 2 VermKatl LSA) hergestellt.  
M 1: 1000, Gemeinde Jeber-Bergfrieden, Gemarkung Jeber-Bergfrieden Flur 2, Flurstücke 71/18; 363; 72/8; 73/3

Vervielfältigungsgenehmigung für Auszüge aus dem Liegenschaftskataster liegt vor mit Schreiben vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Regionalbereich Anhalt vom 01.11.2004, Aktenzeichen A9/3658/2004-7

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

### 1.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

#### 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Festgesetzte Höhen: Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahmitten der Erschließungsstraße jeweils in Mitte der angrenzenden Grundstücke.

#### 1.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine "offene Bauweise" festgesetzt.  
Eine Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Freitreppe etc. kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m gestattet werden.  
Die Überschreitung der o.g. baulichen Anlagen ist nur bis maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge des Hauptgebäudes zulässig.  
Garagen und Nebengebäude i.S. der Bauordnung LSA § 6 (8) Satz 1 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Erschließungsstraße zulässig.

#### 1.2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist mit einer artenreichen Grasassammlung die mindestens 1% Wildkräuter- bzw. Wildblumensamen enthält, einzuziehen und extensiv zu pflegen.

#### 1.2.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungs-Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a + b BauGB)

In der Planzeichnung festgesetzte Flächen sind flächig mit folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Qualität: Strach 3 x verpflanzt, im Container 10 Liter  
große Sträucher in Gruppen zu je 5 Stück,  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Sandorn (Hippophae rhamnoides)  
Salweide (Salix caprea)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Kleine Sträucher 2 j. Samen 50 - 80 cm  
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)  
Komelkirsche (Cornus mas)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Wolliger Schneeball (Viburnum Lantana)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Berberitze (Berberis vulgaris)

#### 1.2.6 Regenwassernutzung, Versickerung

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und anderen befestigten Flächen kann für die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Ansonsten ist - vorzugsweise flächenhaft - auf dem Grundstück zu versickern.

### 1.3. Baugestalterische Festsetzungen örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB und § 85 BauO LSA

#### 1.3.1 Dacheindeckung, Dachneigung

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur folgende Materialien zulässig:  
Tonziegel, Betondachsteine, Metalldeckungen.  
Zulässige Dachneigungen: 15° bis 45°.  
Zulässige Dachformen: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach  
Sonnenkollektoren um Photovoltaikanlagen sind zulässig.  
Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile.

#### 1.3.2 Einfriedungen

Einheiten zu öffentlichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur in Verbindung mit Hecken oder Gehölzplantierungen zulässig. Die Höhe und Form der Einfriedung zur Erschließungsstraße hat sich den vorhandenen Einfriedungen anzupassen.

## Hinweise

### Denkmalschutz

Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht im Falle freigelegter archäologischer oder bauchäologischer Funde wird hingewiesen (§ 9 Abs. 3 DschG LSA).

### Baumschutzverordnung

Die Baumschutzverordnung des Landkreises Anhalt - Zerbst ist zu beachten.

### Vermessungspunkte

Geodätische Festpunkte dürfen gem. § 5 und 9 des Vermessungs- und Katastergesetz LSA nicht verändert oder beseitigt werden. Gefährdungen dieser Punkte sind unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen.

### Wassergesetz

Das Wassergesetz des Landes Sachsen - Anhalt vom 21. April 1998, zuletzt geändert am 29. März 2001 ist zu beachten - z.B. bei Fragen des Umgangs mit Niederschlagswasser (§§ 4, 5, 6, 11 WG LSA).

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Daraus leitet sich für die Aufstellung von Heiztanks eine wiederkehrende Überwachungspflicht durch zugelassene Sachverständige im Intervall von 5 Jahren ab. Bei unterirdischen Anlagen oder Teilen davon beträgt diese 2,5 Jahre. Unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C und D sind unzulässig.  
Der Aufbau, die Unterhaltung, die Befreiung und die Stilllegung von Heizöl anlagen bei der unteren Wasserbehörde anzusegnen sind. Sie müssen aber ebenfalls den Grundsatzanforderungen des Wassergesetzes genügen. Der Einbau einer Heizöl anlage darf in jedem Fall nur von einem zugelassenen Fachbetrieb (§ 19 Wasserhaushaltsgesetz) durchgeführt werden.

### Altlasten / Kontaminierte Stoffe

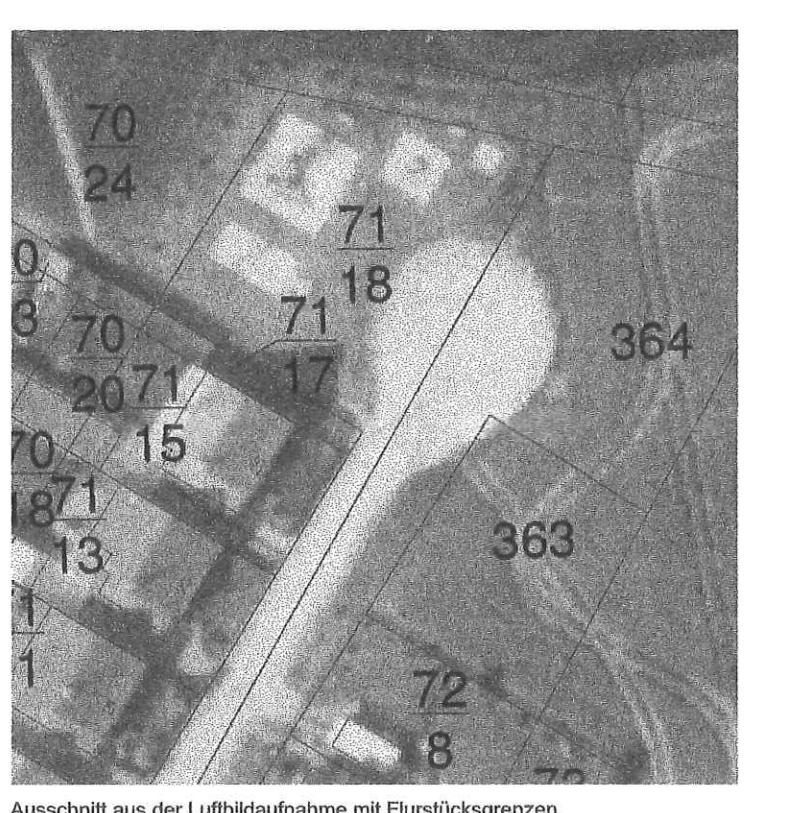
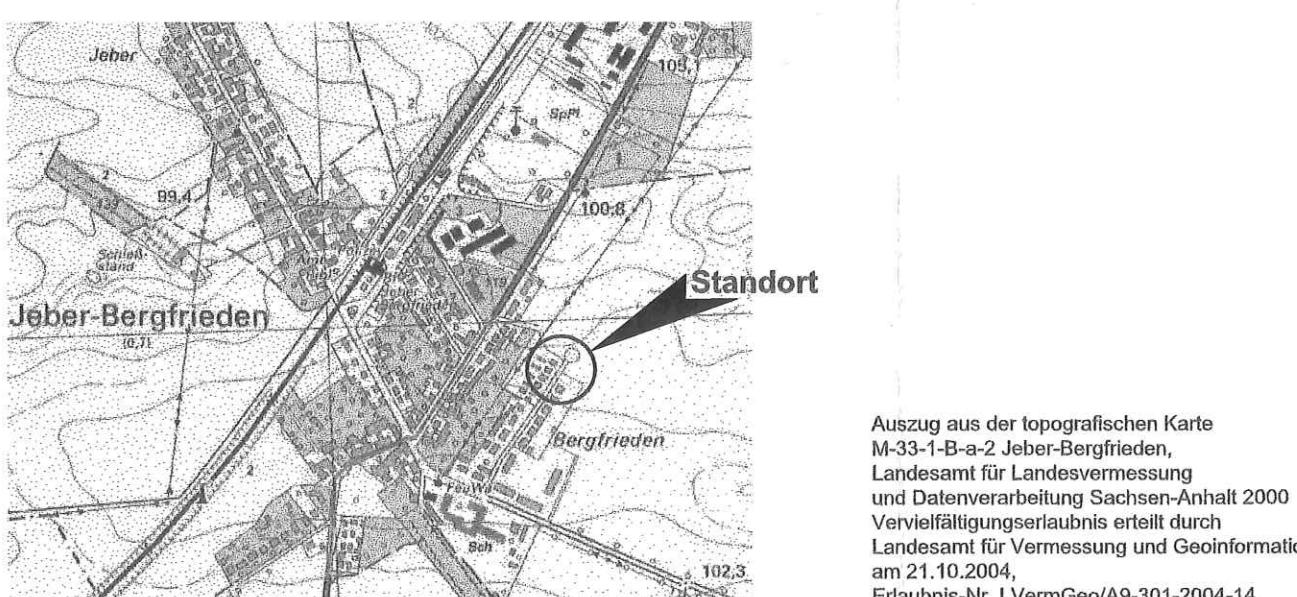
Der Geltungsbereich gilt als altlastenfrei. Wenn bei der Durchführung von Tiefbaubarbeiten dennoch Altlasten oder kontaminierte Bodenmaterialien gefunden werden, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies gilt auch für den Fall von freigelegtem kontaminiertem Grundwasser.

### Kampfmittelfunde

Der Geltungsbereich gilt als kampfmittelfrei. Wenn bei der Durchführung von Tiefbaubarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden sollten, sind gem. Kampfmittel-Gefahrenabwehrverordnung umgehend das Ordnungsamt beim Landkreis Anhalt - Zerbst zu verständigen.

## Abfallsortung

Gemäß Satzung über die Abfallsortung im Landkreis Anhalt-Zerbst (Abfallsortungssatzung) besteht zur Abfallsortung Anchluss- und Benutzungszwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Landkreises Anhalt-Zerbst zulässig.



6. Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohngebiet Wendeschleife", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht hierzu, hat in der Zeit vom 04.07.2006 bis 07.08.2006 während der Diebstzeit, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.07.2006 bis 07.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auf den Aushang der öffentlichen Bekanntmachung wurde am 22.06.2006 im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst, Teil Elbe-Flämung-Kurier hingewiesen.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Jeber-Bergfrieden, den 24.11.2006 Siegel (Bürgermeister)

7. Der Gemeinderat der Gemeinde Jeber-Bergfrieden hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und die Abwägung in ihrer Sitzung am 05.10.2006 beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Abwägungsbeschluss (JEB-BV-062/2006) wurde am 24.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Auf den Aushang der öffentlichen Bekanntmachung wurde am 24.10.2006 im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst, Teil Elbe-Flämung-Kurier hingewiesen.

Jeber-Bergfrieden, den 24.11.2006 Siegel (Bürgermeister)

8. Der Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Wendeschleife", Jeber-Bergfrieden, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 05.10.2006 vom Gemeinderat der Gemeinde Jeber-Bergfrieden als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht des B-Planes Nr. 4 "Wohngebiet Wendeschleife" wurden genehmigt.  
Der Satzungsbeschluss (JEB-BV-066/2006) wurde am 24.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Auf den Aushang der öffentlichen Bekanntmachung wurde am 24.10.2006 im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst, Teil Elbe-Flämung-Kurier hingewiesen.

Jeber-Bergfrieden, den 24.11.2006 Siegel (Bürgermeister)

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der oberen Verwaltungsbehörde vom 24.01.2007 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen gem. § 10 Abs. 2 BauGB erteilt. Az.: 24-100-002-4/12E/025

Magdeburg, den 30.01.2007 Siegel (Landesverwaltungsamt)

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Jeber-Bergfrieden vom..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.  
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom..... bestätigt.

Jeber-Bergfrieden, den..... Siegel (Bürgermeister)

11. Der Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Wendeschleife", Jeber-Bergfrieden, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Jeber-Bergfrieden, den 30.01.2007 Siegel (Bürgermeister)

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohngebiet Wendeschleife", Jeber - Bergfrieden