

Planzeichenerklärung

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

1.1. Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet §9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse §9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- Ö Öffentliche Grünfläche §9 (1) Nr. 15 BauGB

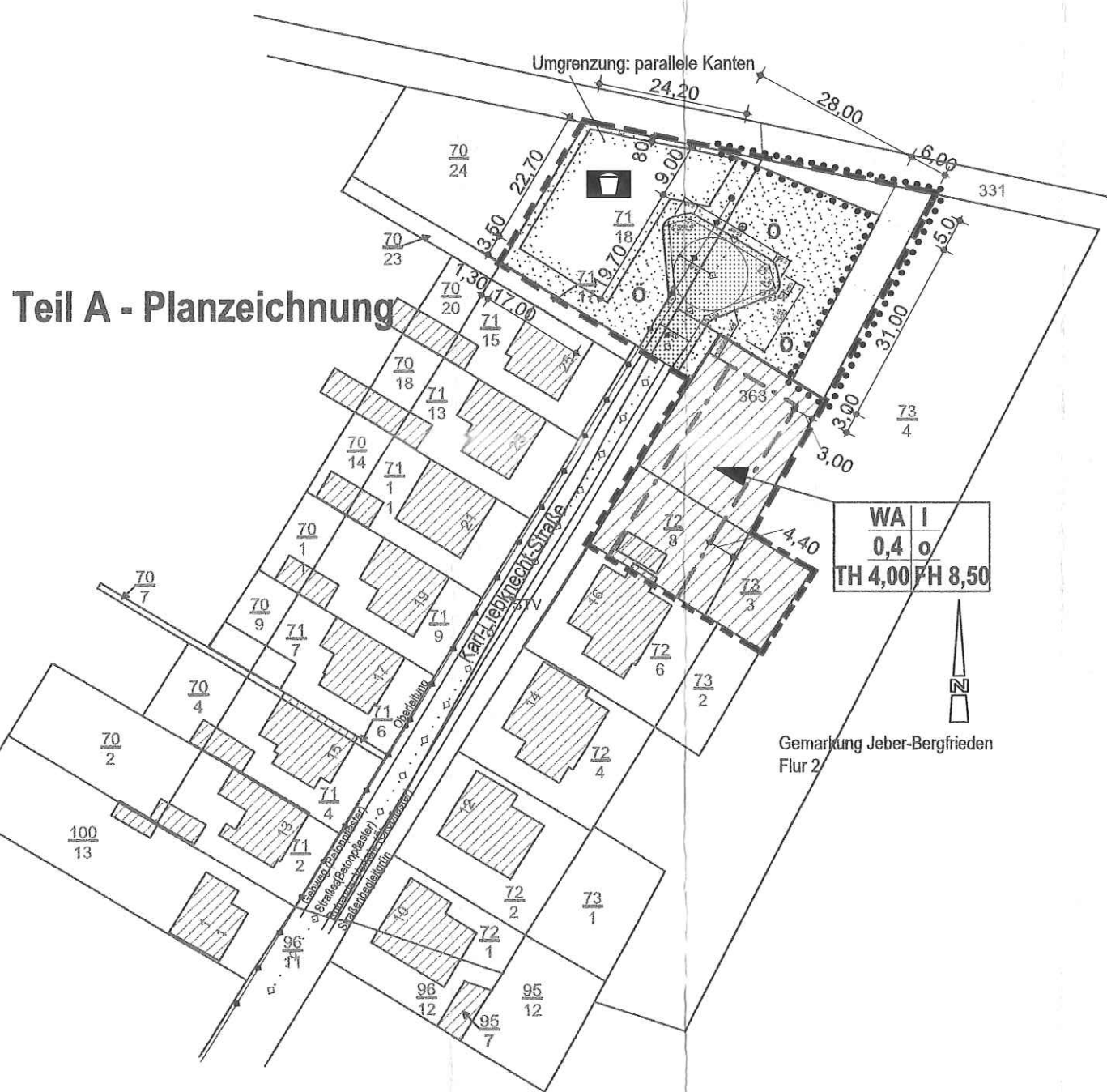
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB
- Freileitung Strom mit Mast¹⁾
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch¹⁾
- Baukörperlinie¹⁾
- Schacht Regen- o. Abwasser¹⁾
- Flächen für Spielanlagen
- Straßenverkehrsflächen
- Spielanlagen

Textliche Hinweise wie Gehweg, Straßenbegleitgrün etc. (dünn- und kleingeschrieben) sind keine 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
Grundflächenzahl	0,4	0	offene Bauweise
Traufhöhe, Höchstmaß über Höhenbezug	TH 4,00	FH 8,50	§9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO
Traufhöhe, Höchstmaß über Höhenbezug	TH 4,00	FH 8,50	§9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO

Teil A - Planzeichnung



Kartengrundlage

Die Planunterlage wird auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 Abs. 2 VermKatG LSA) hergestellt. M 1 : 1000, Gemeinde Jeber-Bergfrieden, Gemarkung Jeber-Bergfrieden Flur 2, Flurstücke 71/18; 364; 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 Fahrbahnmittle 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, Freitreppen 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. Gängen 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 Grassamenmischung die mindestens 1% Wildkräuter- bzw. Wildblumensamen enthält, einzurünnen und extensiv zu pflegen.

1.2.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen- 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 bepflanzen: Qualität : Strauch 3 x verpflanzt, im Container 10 Liter große Sträucher in Gruppen zu je 5 Stück, Haselnuß (Corylus avellane) Weißdorn (Crataegus monogyna) Schlehe (Prunus spinosa) Sanddorn (Hippophae rhamnoides) Salweide (Salix caprea) Hainbuche (Carpinus betulus) Kleine Sträucher 2 j. v. Samen 50 - 80 cm Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Kornelkirsche (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, Metalleindeckungen. Zulässige Dachneigungen: 15° bis 45°. Zulässige Dachformen: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile.

1.3.2 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur in Verbindung mit Hecken oder Gehölzpflanzungen 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 baucharchäologischer 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 Heizöltanks eine wiederkehrende Überwachungspflicht durch zugelassene Sachverständige im Intervall von von 5 Jahren ab. Bei unterirdischen Anlagen oder Teilen davon beträgt diese 2,5 Jahre. Unterirdische Anlagen der Gefährdungskategorie C und D sind unzulässig. Der Aufbau, die Unterhaltung, die Betreibung und die Stilllegung von Heizöltankanlagen bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen sind. Sie müssen aber ebenfalls den Grundsatzanforderungen des Wassergesetzes genügen. Der Einbau einer Heizöltankanlage darf in jedem Fall nur von einem zugelassenen Fachbetrieb (§ 19 i Wasserhaushaltsgesetz) durchgeführt werden.

Altlasten / Kontaminierte Stoffe

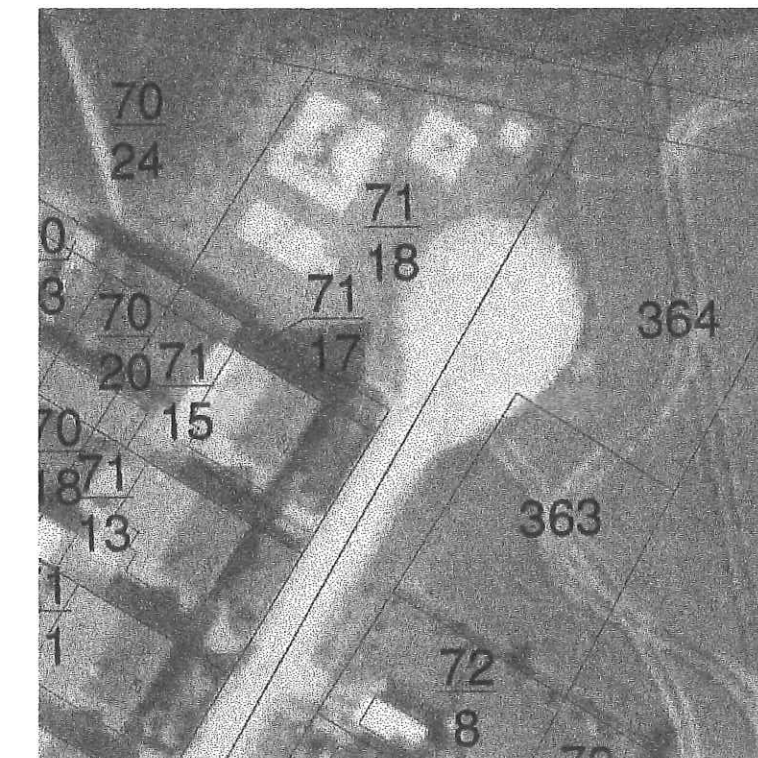
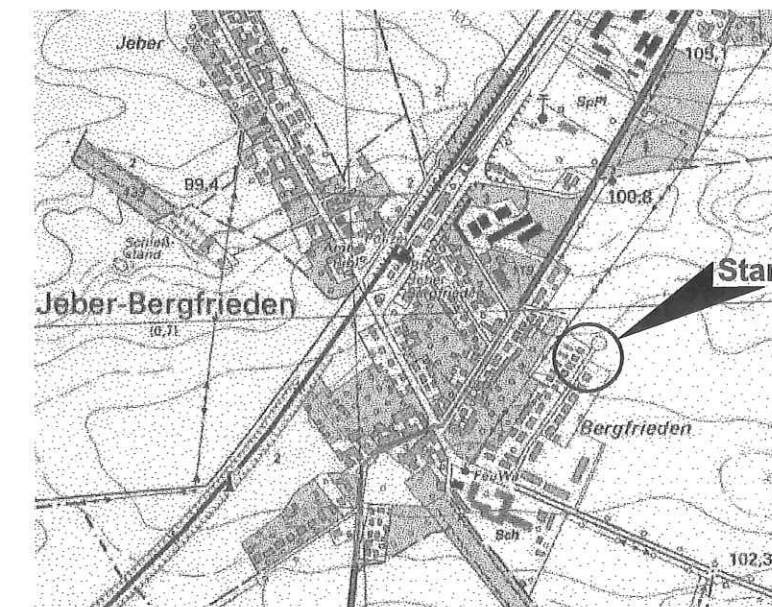
Der Geltungsbereich gilt als altlastenfrei. Wenn bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten dennoch Altlasten oder kontaminierte Bodenmaterialien gefunden werden, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies gilt auch für den Fall von freigelegtem kontaminiertem Grundwasser.

Kampfmittelfunde

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

Abfallentsorgung

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



Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Wendeschleife", Jeber - Bergfrieden

Aufgrund des §1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818), hat der Gemeinderat der Gemeinde Jeber-Bergfrieden den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Wendeschleife", Jeber - Bergfrieden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als **Satzung** beschlossen.

Jeber-Bergfrieden, den... 21.11.2006 ... (Bürgermeister)

4. Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Jeber-Bergfrieden vom 08.12.2005 (Beschluss Nr. JEB-BV-043/2005). Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 12.01.2006 bis 27.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Auf den Aushang der öffentlichen Bekanntmachung wurde am 12.01.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst, Teil Elbe - Fläming- Kurier, hingewiesen.

Jeber-Bergfrieden, den... 21.11.2006 ... (Bürgermeister)

2. 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.

Dessau, den... 30.10.2006 ... Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Becker Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Mit Schreiben vom 01.11.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig zum B-Plan Nr. 4 "Wohngebiet Wendeschleife" informiert. Es wurde um Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4), Satz 3 BauGB gebeten.

Jeber-Bergfrieden, den... 21.11.2006 ... (Bürgermeister)

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1, Satz 1 BauGB wurde am 16.02.2006 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte in der Zeit vom 02.02.2006 - 17.02.2006. Auf den Aushang der öffentlichen Bekanntmachung wurde am 02.02.2006 im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst, Teil Elbe-Fläming-Kurier hingewiesen.

Jeber-Bergfrieden, den... 21.11.2006 ... (Bürgermeister)

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Jeber-Bergfrieden hat am 04.05.2006 dem 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohngebiet Wendeschleife" mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt (Beschluss Nr.: JEB-BV-049/2006) und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte in der Zeit vom 02.06.2006 bis 21.06.2006. Auf den Aushang der öffentlichen Bekanntmachung wurde am 01.06.2006 im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst, Teil Elbe-Fläming-Kurier hingewiesen.

Jeber-Bergfrieden, den... 21.11.2006 ... (Bürgermeister)

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 Die nstzeiten, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.06.2006 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-Fläming-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... 21.11.2006 ... (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 21.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Auf den Aushang der öffentlichen Bekanntmachung wurde am 21.10.2006 im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst, Teil Elbe-Fläming-Kurier hingewiesen.

Jeber-Bergfrieden, den... 21.11.2006 ... (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 gebilligt. Der Satzungsbeschluss (JEB-BV-066/2006) wurde am 21.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Auf den Aushang der öffentlichen Bekanntmachung wurde am 21.10.2006 im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst, Teil Elbe-Fläming-Kurier hingewiesen.

Jeber-Bergfrieden, den... 21.11.2006 ... (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 20.04.2007 mit Nebenbestimmungen und Hinweise gem. § 10 Abs. 2 BauGB erteilt. Az.: 04-3402-4/A25/025

Magdeburg, den... 30.04.2007 ... Landesverwaltungsamt

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

Jeber-Bergfrieden, den... 21.11.2006 ... (Bürgermeister)

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

Jeber-Bergfrieden, den... 21.11.2006 ... (Bürgermeister)

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohngebiet Wendeschleife", Jeber - Bergfrieden sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu er halten ist, ist am 03.04.2007 durch Aushang in der Gemeinde Jeber-Bergfrieden gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bekanntmachung ist im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst, Teil Elbe-Fläming-Kurier vom... hingewiesen worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.02.2007 in Kraft getreten.

Jeber-Bergfrieden, den... 14.03.2007 ... (Bürgermeister)

13. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohngebiet Wendeschleife", Gemeinde Jeber-Bergfrieden wurde durch das Büro für Architektur und Planung Tetzlaff-Klick GbR ausgearbeitet.

Dessau, den... 26.10.06 ... Andreas Tetzlaff

Büro für Architektur und Planung TETZLAFF - KLICK GBR BERATENDE INGENIEURE Kühnauer Straße 61, 06846 Dessau, Tel. 0340/ 611874, Fax. 0340/ 611875

GEMEINDE JEBER-BERGFRIEDEN Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Wendeschleife" Satzung

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung Festsetzungen zur Gestaltung nach § 85 Abs. 3 BauO LSA auf der Planausfertigung Übersichtsplan auf der Planausfertigung Luftbild auf der Planausfertigung

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gem. § 10 (4) BauGB beigelegt.