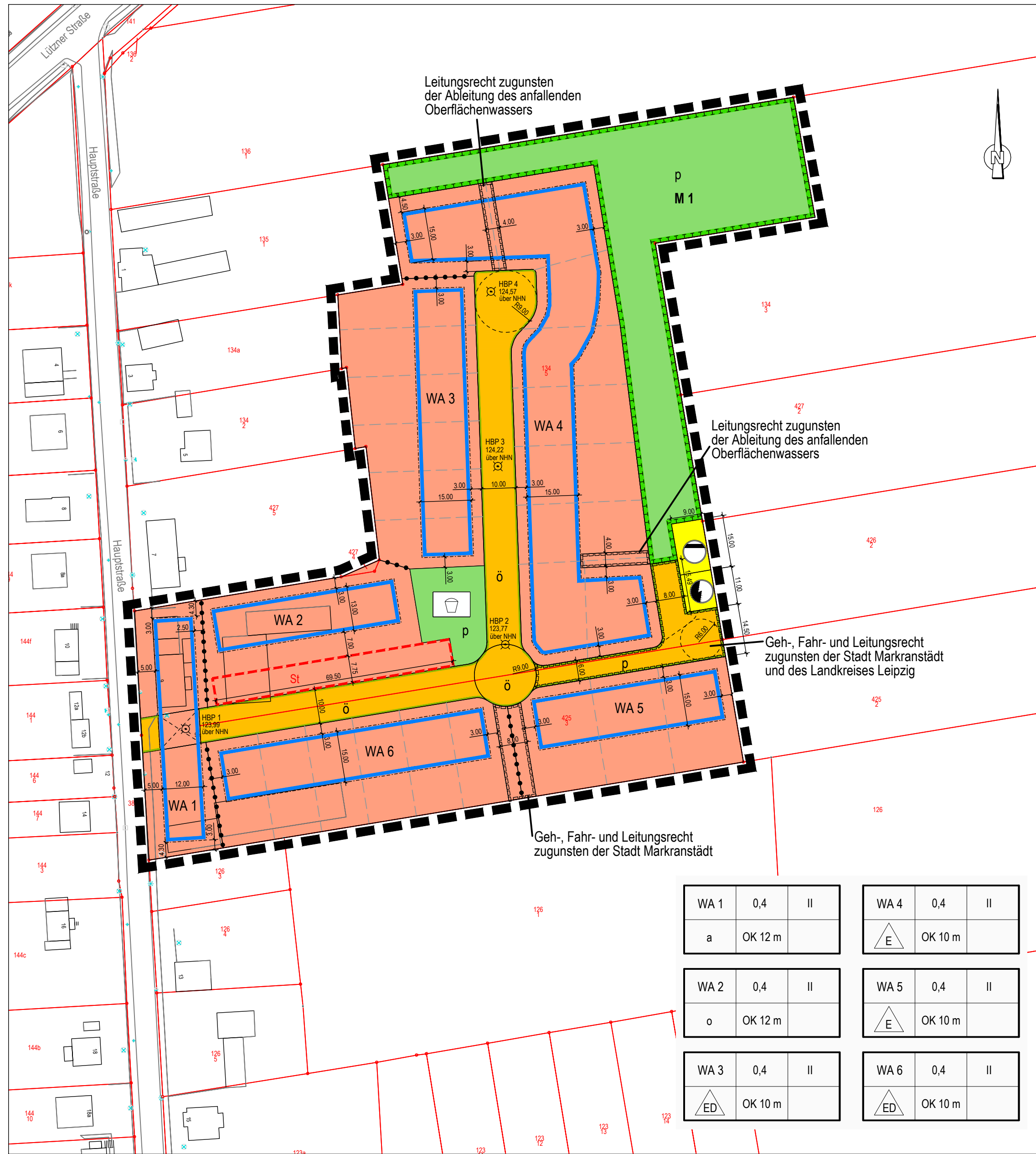


Stadt Markranstädt

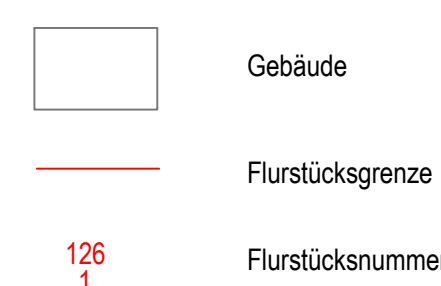
Bebauungsplan "Zum Quesitzer Herrenweg"

(vereinfachtes Verfahren nach § 13b BauGB)

TEIL A PLANZEICHNUNG



Bestandsangaben



2. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / Nr. Teilgebiet	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
WA 1	0,4	II
WA 2	0,4	II
WA 3	0,4	II
WA 4	0,4	II
WA 5	0,4	II
WA 6	0,4	II

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl §§ 16, 19 BauNVO
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 16, 20 BauNVO
 - Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - o offene Bauweise § 22 BauNVO
 - a abweichende Bauweise § 22 BauNVO
 - E nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 - BauGrenze § 23 BauNVO
 - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - ö öffentlich
 - p privat
 - Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - p private Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
 - M 1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
 - Zweckbestimmung:
 - Abwasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
 - mögliche Grundstücksaufteilung (unverbindlich)
 - Durchfahrt
 - Höhenbezugspunkt (HBP) mit Angaben der Höhe über NN in m
 - Bemaßungslinie mit Maßangabe in Metern / Radius in Metern

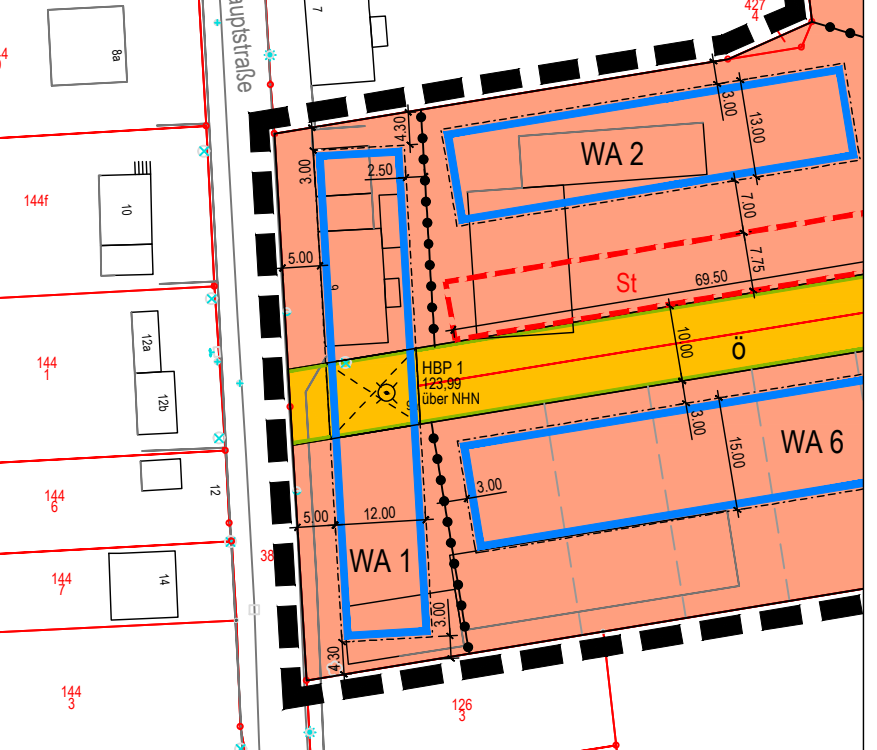
TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)
 - Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
 - Im Teilgebiet WA1 ist gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB eine Bebauung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zulässig. Dabei ist eine Mindestdurchfahrthöhe von 4,50 m einzuhalten.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 bis 21a BauNVO)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,4 für alle Teilgebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6) festgesetzt.
 - Zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die per Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzten unteren und oberen Höhenbezugspunkte festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte HBP 1, HBP 2, HBP 3 und HBP 4 sind als untere Höhenbezugspunkte zu verwenden. Oberer Höhenbezugspunkt ist die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Teilgebietes festgesetzte maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante OK_{max}).
 - Die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Teilgebietes festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlage ist als Höchstmaß festgesetzt.
 - Für Vorhaben im Plangebiet ist der am kürzesten entfernte untere Höhenbezugspunkt (HBP) zu verwenden.
 - Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen und sonstige technische Anlagen überschritten werden.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 und 23 BauNVO)
 - Für das Teilgebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Die Einhaltung des Grenzabstandes bleibt davon unberührt.
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile auf höchstens einem Drittel der entsprechenden Fassadenlänge geringfügig überschritten werden. Das Geringfügigkeitsmaß beträgt maximal 1,0 m.
 - In den Teilgebieten WA3, WA4, WA5 und WA6 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Die Errichtung von nichtüberdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind in diesen Teilgebieten zulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.
 - Im öffentlichen Straßenraum sind 5 öffentliche Stellplätze zu integrieren.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Innerhalb der östlichen Grünfläche ist die Errichtung folgender Anlagen zulässig:
 - Anlagen zur Leitung, Sammlung, Speicherung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers (Mülden, Gräben, Versickerungs- / Verdunstungsbecken, u.ä.)
 - Anlagen zur Löschwasserbereitstellung (Löschwasserbehälter, -zisterne, -teich).
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 - Zum Schutz besonders oder streng geschützter Tiere ist vor Baubeginn eine erneute Kontrolle des Plangebietes vorzunehmen, sofern der Baubeginn 5 Jahre nach Erstellen des Artenschutzfachbetrages liegt.
 - Zum Schutz der Brutvögel ist eine Baufeldreimachung nur in der Zeit von Anfang August bis Anfang April zulässig.
 - Kann die bauzeitliche Einschränkung nach Festsetzung 6.2 nicht eingehalten werden, so ist durch ein Fachgutachterbüro eine Betroffenheit von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Bereich des betroffenen Baubereiches zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Bei Nachweisen ist ein Baubeginn erst nach Freigabe durch das Fachgutachterbüro zulässig.
 - Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln sind rechtzeitig vor einem Abbruch der baulichen Anlage Kontrollen durch ein Fachgutachterbüro auf eine Quartiernutzung durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren. Bei Nachweisen ist ein Abbruch erst nach Freigabe durch das Fachgutachterbüro zulässig.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln sind vor einer Fällung von Bäumen Kontrollen durch ein Fachgutachterbüro die Bäume auf eine Quartiernutzung durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren. Bei Nachweisen sind durch das Fachgutachterbüro in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu treffen. Eine Fällung ist erst nach Freigabe durch das Fachgutachterbüro zulässig. Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln sind 3 Fledermausfachkästen und 3 Kleinvogelnistkästen anzubringen. Standortauswahl und Aufhängen sind durch ein Fachgutachterbüro zu begleiten.
- Zum Schutz der Zauneidechsen sind die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen auf der Grundlage eines Abfangkonzeptes durch ein Fachgutachterbüro abzufangen und in das nach Festsetzung 6.7 hergestellte Ersatzhabitat umzusiedeln.
- Zum Schutz der Zauneidechsen sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 1 Ersatzhabitate herzustellen und für die Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Herstellung der Ersatzhabitate sowie Kontrolle des Reptilienschutzzauns und Freigabe zur Entnahme dieses Zauns sind durch ein Fachgutachterbüro vorzunehmen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 1 ist der Gehölzbestand zu erhalten. Es ist lediglich eine Entnahme der Pappeln zulässig. In der Bauphase ist die Fläche M 1 vor einem Befahren sowie Lagern von Baumaterial zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat in seiner Sitzung am 06.09.2018 mit Beschluss Nr. 2018/BV/654 beschlossen, den Bebauungsplan „Zum Quesitzer Herrenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt und Stadtjournal der Stadt Markranstädt Ausgabe 11/2018 vom 10.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Vorprüfung des Einzelfalles und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden ist. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass im Zeitraum vom 10.11.2018 bis zum 16. November 2018 für die Öffentlichkeit die Möglichkeit bestand, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.
 - Stadt Markranstädt, Bürgermeister-in
- Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.:). Der Beschluss wurde im Amtsblatt und Stadtjournal der Stadt Markranstädt Ausgabe vom ortsüblich bekanntgemacht.
 - Stadt Markranstädt, Bürgermeister-in
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom bis erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt und Stadtjournal der Stadt Markranstädt Ausgabe vom Die Unterlagen konnten während des o.g. Zeitraums im Internet unter <https://www.markranstaedt.de/derbeteiligungen.html> sowie über das zentrale Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter <https://beurgerbeteiligung.sachsen.de/portal/markranstaedt/beteiligung/themen> abgerufen werden.
 - Stadt Markranstädt, Bürgermeister-in
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Stadt Markranstädt, Bürgermeister-in
- Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen am geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr.:). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Stadt Markranstädt, Bürgermeister-in
- Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Zum Quesitzer Herrenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen und die Begründung gebilligt.
 - Stadt Markranstädt, Bürgermeister-in
- Der Bebauungsplan „Zum Quesitzer Herrenweg“ wird hiermit ausgefertigt.
 - Stadt Markranstädt, Bürgermeister-in
- Der Beschluss über den Bebauungsplan „Zum Quesitzer Herrenweg“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt und Stadtjournal der Stadt Markranstädt Ausgabe vom bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) und die Begründung von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Der Bebauungsplan „Zum Quesitzer Herrenweg“ erlangt mit Bekanntmachung am Rechtskraft.
 - Stadt Markranstädt, Bürgermeister-in

Nebenzzeichnung Ebene 0 (1 : 1000)



PRÄAMBEL

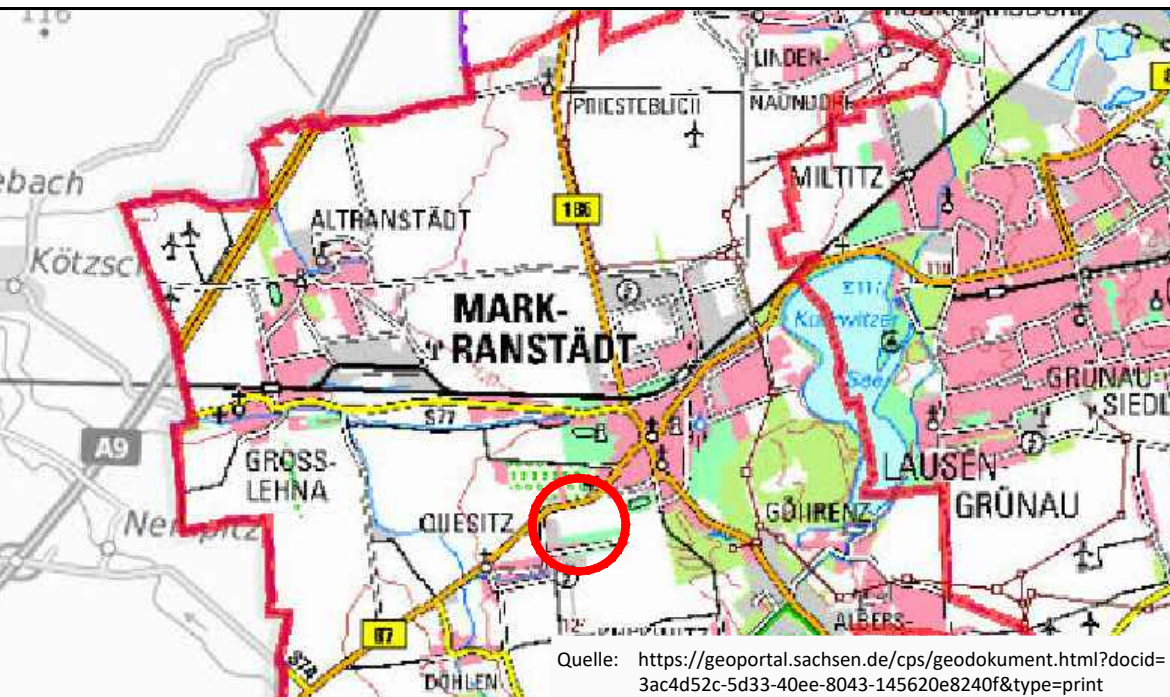
Auf der Grundlage von § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Markranstädt vom folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Zum Quesitzer Herrenweg“, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) rechtskräftig.

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Bauordnungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.



Stadt Markranstädt

Bebauungsplan "Zum Quesitzer Herrenweg"

(vereinfachtes Verfahren nach § 13b BauGB)

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	04. Juni 2021
Gemarkung	Quesitz
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Stadt Markranstädt

Veröffentlichungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\21-425 B-Plan Quesitz\CAD\1-EntwurfB-Plan_1.dwg