

# Stadt Markranstädt

## Bebauungsplan „Am Alten Bahnhof Seebenisch“

### TEIL A PLANZEICHNUNG



MDW	II
0,6	FH 136 ü. NHN

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

**MDW**      dörfliches Wohngebiet

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

2.3 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull (136 m ü. NHN) festgesetzt.

2.4 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.

#### 3.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.

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

4.1 Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4.2 Zum Schutz der Brutvögel ist ein Gebäudeabriss nur in der Zeit von August bis Februar zulässig.

4.3 Zum Schutz der Fledermäuse sind vor Abriss des Wirtschaftsgebäudes und vor Fällung der Pappel Kontrollen auf ein Vorkommen von Fledermäusen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben. Bei Nachweisen ist ein Abriss bzw. eine Fällung erst nach Freigabe des Fachgutachters zulässig.

4.4 Zauneidechsen sind von der Fläche vor Beginn erdengreifender Maßnahmen durch einen Fachgutachter abzusammeln. In Vorbereitung des Absammelns sind die geeigneten Habitatcharakter abzusammeln. In Vorbereitung der Vegetationsschicht regelmäßig zu mähen (maximale Schnitthöhe 5 cm). Die Zauneidechsen sind durch Eimerfallen oder Handfang abzusammeln und in geeigneten Ersatzlebensräumen auszusetzen. Diese Maßnahme ist in Zeiten höchster Mobilität der Zauneidechsen im Frühjahr (April bis Mai) bzw. Sommer (August bis September) durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

4.5 Als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen ist im Plangebiet ein Ersatzhabitat anzulegen. Standort und Herstellung sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Anlage erfolgt vor dem Absammeln von Zauneidechsen nach Festsetzung 4.4. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitate ist durch Entfernungen aufwachsender Gehölze zu gewährleisten. Eine Kontrolle erfolgt nach 2 Jahren.

#### 5.0 Flächen für Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 An der Straße Am alten Bahnhof ist im Einfahrtsbereich zum Wohngebiet ein Abfallsammelplatz für die Bereitstellung der Müllcontainer zur Leerung/Abholung zu integrieren.

#### RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16, 19 BauNVO

§ 20 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

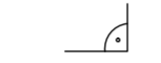
#### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches      § 9 Abs. 7 BauGB



Vermessung in Metern



90-Grad-Winkel

#### Bestandsangaben



Gebäude



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

#### ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	FH in m ü. NHN

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5a BauNVO)

1.1 Gemäß § 5a BauNVO wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

##### 1.2 Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes sind gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsteilen land- und forstwirtschaftlicher Nebenwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlage für die Tierhaltung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### 1.3 Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes sind folgende Ausnahmen gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Wirtschaftsteilen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

##### 1.4 Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes sind folgende Ausnahmen gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbetriebe
- Tankstellen

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. „Am alten Bahnhof Seebenisch“ aufzustellen (Beschluss-Nr.: .....). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt und Stadtjournal der Stadt Markranstädt Ausgabe ..... vom ..... erfolgt.

Markranstädt, den ..... Bürgermeister(in)

2. Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat am ..... den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt (Beschluss-Nr.: .....).

Markranstädt, den ..... Bürgermeister(in)

3. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt.

Markranstädt, den ..... Bürgermeister(in)

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan in der Zeit vom ..... bis zum ..... erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan ist durch Abdruck im Amtsblatt und Stadtjournal der Stadt Markranstädt Ausgabe ..... vom ..... erfolgt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Markranstädt eingesehen werden.

Markranstädt, den ..... Bürgermeister(in)

5. Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen am ..... geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr.: .....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Markranstädt, den ..... Bürgermeister(in)

6. Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: .....).

Markranstädt, den ..... Bürgermeister(in)

7. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt.

Markranstädt, den ..... Bürgermeister(in)

8. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan in der Zeit vom ..... bis zum ..... erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist durch Abdruck im Amtsblatt und Stadtjournal der Stadt Markranstädt Ausgabe ..... vom ..... erfolgt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Markranstädt eingesehen werden.

Markranstädt, den ..... Bürgermeister(in)

9. 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.

Markranstädt, den ..... Bürgermeister(in)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Stadtrat der Stadt Markranstädt am ..... als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: .....). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gebilligt.

Markranstädt, den ..... Bürgermeister(in)

11. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Markranstädt, den ..... Bürgermeister(in)

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind im Abdruck im Amtsblatt und Stadtjournal der Stadt Markranstädt Ausgabe ..... vom ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Markranstädt, den ..... Bürgermeister(in)

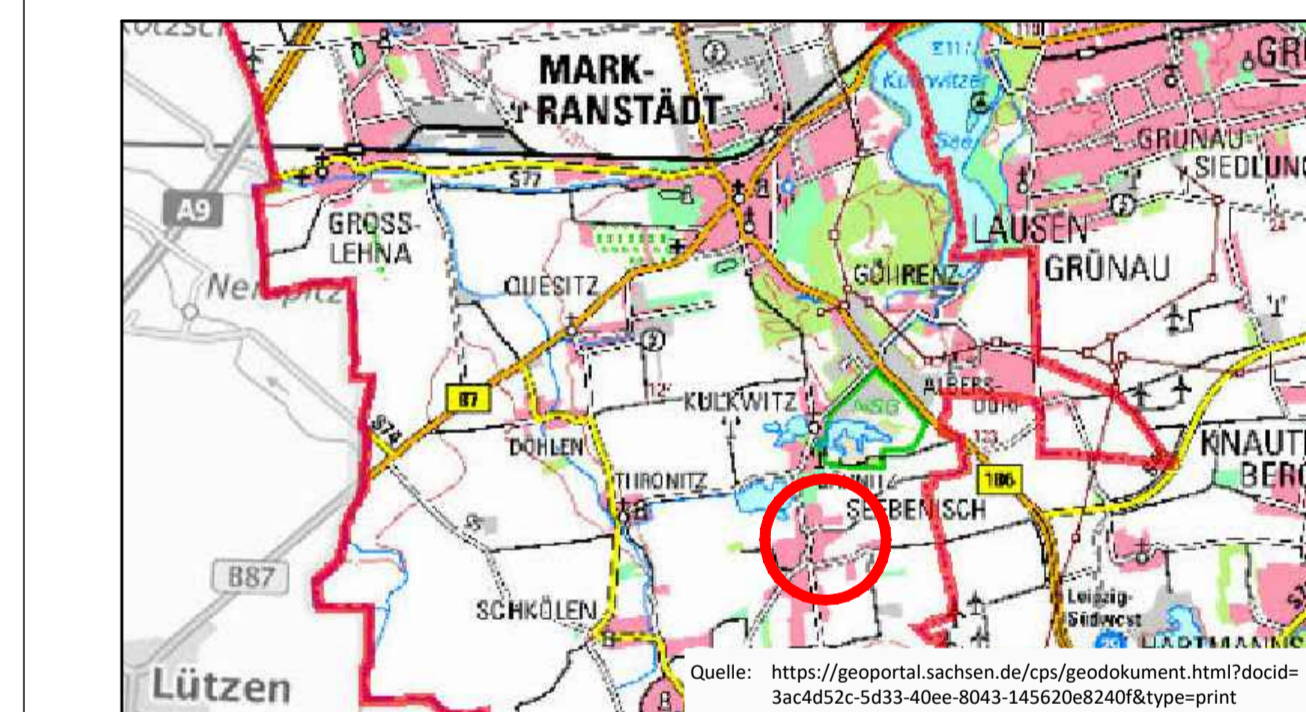
**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1974 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der zur Zeit gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)



### Stadt Markranstädt

#### Bebauungsplan „Am Alten Bahnhof Seebenisch“

<b>Vorentwurf</b>	
Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Dezember 2021
Gemarkung	Seebenisch
Maßstab	1 : 500
Kartellgrundlage	Stadt Markranstädt (ALK) Vermessungsbüro Scheffer (ÖbVI), 29.03.2021

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.