



vorhabenbezogener Bebauungsplan "Errichtung Wohnhaus in Löben" der Stadt Annaburg, OT Löben

Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Wohnfläche (W)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Freizeitgarten" und "Gebüschflächen"

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

z.B. M1 Bezeichnung der Maßnahme

5. Bindungen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. 3.00 Abstandsmaß in m

7. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Wohnfläche für ein Wohnhaus mit den entsprechend dem Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ 0,4 i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,5 ist zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze nach § 23. Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ und „Gebüschflächen“. In der Freizeitgartengrünfläche sind untergeordnete Anlagen für die Freizeitnutzung auf einer GR von 80 m² sowie die Haltung von max. 2 Pferden zugelassen. In der Gebüschfläche sind keine untergeordneten baulichen Anlagen zulässig.

4. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Es sind eine sichere Lagerung wassergefährdender Stoffe und eine hochwasserangepasste Medieneinführung vorzusehen. Bei einem HQextrem können sich Pegelstände von 0,5 m bis 2,0 m über Gelände einstellen.

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

Maßnahme 1 (M1) - Anlegen Grünland im Freizeitgarten
Innerhalb der mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche, ist auf einer Fläche von mindestens 311 m² Rasen anzulegen.

Maßnahme 2 (M2) - Anlegen Grünflächen in der Wohnfläche
Innerhalb der Wohnfläche, bezeichnet mit M2, sind mindestens 310 m² Fläche mit Bodenbedeckungen aus Rasen oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.

Maßnahme 3 (M3) - Anpflanzen Bäume und Sträucher
Innerhalb der mit Planzeichen und M3 gekennzeichneten Fläche von 172 m², ist eine Baum-/Strauchhecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

Pflanzliste:

Gebiets eigene Straucharten:

Berberis vulgaris
Capinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Sambucus nigra
Salix aurita
Viburnum opulus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Lonicera xylosteum

Gebiets eigene Baumarten:

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris agg.
Pyrus pyraeaster agg.
Sorbus aucuparia

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

6. Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung - Erhalt Einzelbaum

Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

7. Vermerk

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe (HQextrem). Hier gilt § 78b WHG.

Übersichtsplan: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe



8. Artenschutz

Die Realisierung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Vögel, Reptilien und andere unter Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden.

9. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 - Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Vogelbruten sind Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der betroffenen Brutvogelarten von Mitte September bis Mitte März zu beginnen. Baubedingte Störungen setzen mit der Baufeldberäumung ein. Im direkten Anschluss an die außerhalb der Brutzeit durchgeführte Baufeldberäumung kommt es zu einem Vorantreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung.

V2 - Begrenzung der Versiegelung

Zur Oberflächenbefestigung von Hof- und Bewegungsf lächen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

V3 - Schutz von Mutterboden

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen, getrennt von darunterliegenden Bodenstrukturen, zu lagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wiederzuverwenden.

V4 - Niederschlagswasserversickerung

Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist dezentral vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Annaburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Errichtung Wohnhaus in Löben" der Stadt Annaburg, OT Löben in ihrer öffentlichen Sitzung am als Satzung beschlossen.

Annaburg, den
Bürgermeister Stefan Schmidt
(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG
 Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Errichtung Wohnhaus in Löben" der Stadt Annaburg, OT Löben, bestehend aus

- der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom
- der Begründung vom
- dem Umweltbericht vom

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Annaburg vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Annaburg, den
Bürgermeister Stefan Schmidt
(Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Errichtung Wohnhaus in Löben" der Stadt Annaburg, OT Löben erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg am

In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Annaburg, den
Bürgermeister Stefan Schmidt
(Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: Geobasis-DE / LVermGeo LSA
 ohne Maßstab

Plangrundlage
 Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de
 Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGK)
 Aktenzeichen: 01.06.11/A18-7005957-2011

Topografischer Lageplan: Stand 11.07.2022, erstellt durch Hemminger Ing.-Gesellschaft mbH, Bad Liebenwerda

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, in der derzeit gültigen Fassung

	Datum	Name	
Bearb.	03/2023	DI	vorhabenbezogener Bebauungsplan "Errichtung Wohnhaus in Löben" der Stadt Annaburg, OT Löben
Gez.	03/2023	KJ	
Phase	03/2023	Entwurf	
HS		NHN	

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61 www.isp-bail.de	Gefertigt: März 2023	Plan-Nr. 1 M 1 : 500
---	-------------------------	-------------------------