BEBAUUNGSPLAN mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 87 Bau O LSA

Dorfanger Siebenhausen

Mischgebiet (MI) Nr. 04/95

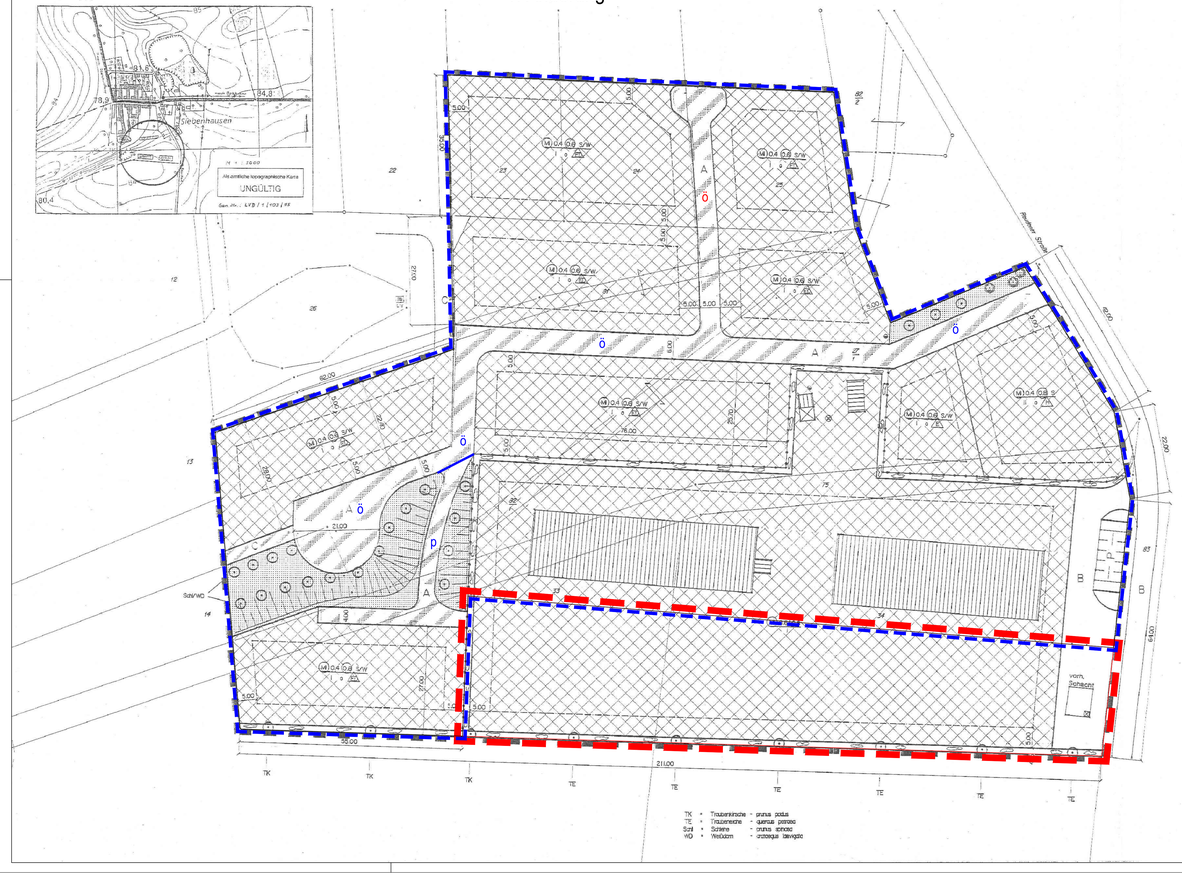
M = 1 : 500

Planzeichnung Teil - A

Geltungsbereich der Teilaufhebung

Geltungsbereich der 1. Änderung

Liegenschaftskarte des Katasteramtes	:	Bitterfeld
Gemeinde	:	Bobbau
Gemarkung	:	Bobbau
Flur	:	5
Maßstab	:	1: 500
Stand der Planungsunterlage	:	06.03.1995
Vervielfältigungsgenehmigung erteilt am	:	25.08.1995
Katasteramt	:	Bitterfeld
Aktenzeichen	:	24/95



Bebauungsplan Bobbau, Landkreis Bitterfeld

Mischgebiet "Dorfanger Siebenhausen"

Satzung der Gemeinde Bobbau, Landkreis Bitterfeld über den Bebauungsplan Nr. 04/95 Dorfanger Siebenhausen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert am 23.11.1994 und § 87 der BauO LSA vom 01.09.1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom15.06.1993beschluß Nr. 41-07/97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Grundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986, sowie der Ergänzung zum Einigungsvertrag § 246 a
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993
- 4. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (NVO)
- Bauordnung Land Sachsen-Anhalt vom 23.11.1994
- Beschluß der Gemeinde zur Bebauung
- Standortberatung

2. Standortbeschreibung

Die Bebauungsfläche "*Dorfanger Siebenhausen*" befindet sich im Landkreis Bitterfeld, Gemeinde Bobbau am südwestlichen Ortsrand des OT Siebenhausen.

Die Gesamtfläche beträgt 2,63 ha.

Dazu gehören die Flurstücke der Flur 5:

alt	nach der Teilungsgenehmigung
14	14
23	23
24	24
25	25
27/1	27/5; 27/6; 27/7
33	33/1
34	34/1
75	75/1
81	81/1
82/1	82/3

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- MI — Mischgebiet
- 0,8 0,8 — Geschoßflächenzahl
- 0,4 0,6 — Grundflächenzahl
- E II — Zahl der Vollgeschosse
- o — offene Bauweise
- E — Einzelhäuser
- ED — Einzel- und Doppelhäuser
- A — Hausgruppe
- W — Walmdach
- S — Satteldach
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 27 — Flurstücksgrenze
- A — Straße verkehrsberuhigt Anliegerstraße ← ö - öffentlich / p - privat
- B — vorhandene Verkehrsfläche
- Straße unbefestigt für landwirt. Nutzung
- Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baumanpflanzung (variabler Pflanzradius bis +/- 5m)
- Baumerhalt
- Strauchanpflanzung
- natürliche Böschung
- 7.00 — Maßangabe
- LW — Löschwasserentnahme

Text Teil - B

Anlage 2
114-2021

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Art der baulichen Nutzung § 9, Abs. 1, Nr. 1 Bau GB*

Entsprechend 4. Bau-NVO § 6 wird Mischgebiet (MI) festgelegt.

1.2. *Maße der baulichen Nutzung § 9, Abs, 1, Nr. 1 Bau GB*

1.2.1. *Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16; 19 Bau NVO* = 0,4

= 0,6 nur für süd-ostl. Baufeld

1.2.2. *Geschoßflächenzahl (GFZ) §§ 16; 19 Bau NVO*

E und D = 0,6

H = 0,8

1.2.3. *Vollgeschosse §§ 16; 20 Bau NVO*

Für das Bebauungsgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse (VG)

für E und D auf I mit Dachausbau
für H auf II mit Dachausbau

festgelegt.

1.3. *Bauweise § 9, Abs. 1, Nr. 2 Bau GB §§ 22; 23 Bau NVO*

- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche des Gebäudestandortes sein.
- Dachform: Satteldach Dachneigung 38 - 45 °

1.4. *Freihalteflächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB* - Sichtfelder

1.5. *Verkehrsflächen*

Die Straßen A + C werden verkehrsberuhigt ohne Fußweg ausgeführt.

2. Gestaltung (§ 87 der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt)

2.1. Die *Einfriedung* entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf oder hinter der vorderen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung bis zum Nachbargrundstück als Holzzaun von max. 0,90 m Höhe zulässig.

Mauern und Maschendrahtzäune entlang der Straße sind nicht zulässig.

2.2. Die Dacheindeckungen sind mit roten Ziegeln auszuführen. Dachfenster sind als Gaupen oder Dachflächenfenster auszubilden.

3. Natur- und landschaftliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB

Die privaten Hausgärten sind mit heimischen gebietstypischen Gehölzarten zu bepflanzen. Auf jede angefangene 200 m² Fläche wird auf mindestens 1 Baum orientiert

Obstbäume können als Halb- und Hochstämme gesetzt werden.

Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen über 1 m Straßenhöhe freizuhalten; zugelassen werden Bäume als Hochstämme, die auf 2,3 m über Gelände ausgeastet sind.

Die südliche Grenze der Geltungsbezirkes wird durch eine Hecke mit Baumbepflanzung alle 25 m mit 10 cm Stammdurchmesser als Sichtbuhlfläche gestaltet, zwischenliegende Flächen werden mit standortgerechten Hecken bepflanzt.

- entfällt für Fläche der Teilaufhebung -

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung und Teilaufhebung

1. Aufstellung und Beteiligung

- Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 04/95 beschlossen. Die Bekanntmachung der Aufstellung erfolgte im Amtsblatt am 28.08.2020.
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 31.08.2020 bis einschließlich 14.09.2020 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte ind mit Schreiben ab 25.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes (Stand Januar 2021), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 während der verwaltungsüblichen Dienstzeiten bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen, im Verwaltungssitz im Ortsteil Stadt Wolfen, Rathausplatz 1 in 06766 Bitterfeld-Wolfen, Zimmer 201 sowie im Zimmer 311/312 im Verwaltungssitz im Ortsteil Stadt Bitterfeld, Markt 7 in 06749 Bitterfeld-Wolfen öffentlich ausgelegen. Der Entwurf war während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 09.04.2021 bekanntgemacht worden.
- Der Stadtrat von Bitterfeld-Wolfen hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städten abschließend am .....2021 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bitterfeld-Wolfen, den .....2021 (Armin Schenk) Oberbürgermeister

2. Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 04/95 wurde durch den Stadtrat am .....2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan nebst Anlage wurde gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den .....2021 (Armin Schenk) Oberbürgermeister

3. Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 04/95 der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird hiermit ausgefertigt.

Bitterfeld-Wolfen, den .....2021 (Armin Schenk) Oberbürgermeister

4. Das Inkrafttreten der 1. Änderung und Teilaufhebung 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 ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom ....., Nummer ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Die Teilaufhebung und 2. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.1 ist am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft getreten und auf der Homepage der Stadt für jedermann frei zugänglich einsehbar.

Bitterfeld-Wolfen, den ..... (Armin Schenk) Oberbürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. IS 1728) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Bitterfeld-Wolfen vom ..... die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 04/95 "Dorfanger Siebenhausen" in der Gemarkung Bobbau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 04/95 "Dorfanger Siebenhausen" in der Gemarkung Bobbau

SATZUNG	Planungshoheit:	Stadt Bitterfeld-Wolfen Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen
Mai 2021	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H.Höhner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1: 500	Bearbeiter :	K. Rieger / G. Sparfeld