

Grundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
 Stadt: Gräfenhainichen
 Gemarkung: Gräfenhainichen
 Flur: 17
 Maßstab: 1:1.000
 Datum der Planunterlage (Monat/Jahr): 07/2016
 durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt am 28.07.2016
 Aktenzeichen: B22-7010111-2016

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

MI Mischgebiete; mit Nomenklatur, siehe text. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22, § 23 BauNVO)

□ offene Bauweise
□ abweichende Bauweise
--- Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

⚡ Elektrizität; Trafo
⊙ Gas; Verteileranlage
⊙ Abwasser; Hebewerk

Leitungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

g Gas
kw Elektrizität (Nieder-/Mittelspannung)
AW Trinkwasser
AW Abwasser

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

▲▲▲▲ Flächen für Aufschüttungen, Kennzeichnung Bestand (Teilflächen)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

■ Flächen für die Landwirtschaft

Planzeichen

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB); hier: Versorgungsträger

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Bezug: Planzeichnung nach 15.14 PlanZV)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bestandangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise), informelle Darstellungen:

--- vorhandene Flurstücksgrenzen **330** Bezeichnung vorhand. Flurstücke
Flur 1 Bezeichnung der Flur

--- vorhandene bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs
--- vorhandene bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs

--- Böschung und Topografie nach Aufmaß Träger öffentlicher Belange; Bestand

Teil A



6. Abweichend von den Festsetzungen Ziff. 4. sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, deren branchenübliches zentrenrelevantes Randsortiment nicht mehr als höchstens 10 % der Verkaufsfläche jedes Betriebes ausmacht, zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

7. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO in den Mischgebieten **MI 1** bis **MI 3** zulässig. Abweichend hiervon ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO im Mischgebiet **MI 1** bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

8. Abweichend von der offenen Bauweise ist gem. § 22 (4) BauNVO in den Mischgebieten **MI 2** und **MI 3** die Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden über 50 m Länge zulässig.

9. Für die Errichtung von Gebäuden in den Mischgebieten **MI 1** bis **MI 3** wird gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB die Stellung der baulichen Anlagen so festgesetzt, dass Hauptgebäude maximal 5° abweichend von der parallelen Ausrichtung zum Verlauf der Fahrbahnachse der Rathenastraße, bezogen auf die Hauptgebäudefassade, zulässig sind.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

10. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete **MI 1** bis **MI 3** nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Grundstückszufahrten im vor genannten Sinne.

11. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangeltungsbereich, mit Ausnahme von Windkraftanlagen gem. § 14 (2) Satz 2 BauNVO, zulässig.

Hinweis:
 Von Solarmodulen i. S. der textlichen Festsetzung Ziff. 11, dürfen keine Blendwirkungen, die den Verkehr auf der Rathenastraße gefährden können oder weitere Nutzungsbeeinträchtigungen auf benachbarten Grundstücksflächen verursachen, ausgehen.

12. Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60% zulässig. Abweichend hiervon sind offene und/oder durch Hauptgebäudefassade überdachte Stellplätze sowie Grundstückszufahrten, unmittelbar angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, auch in gebundener Bauweise zulässig.

Flächen für Aufschüttungen

13. Im Bereich der Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** sind im Bereich der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB, Aufschüttungen oberhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Errichtung von Stützmauern zur Überbrückung von Geländesprüngen ist in diesem Zuge zulässig.

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

14. Das im Bereich der Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Dazu ist es im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auch zulässig, unterhalb des anstehenden Geländes Anlagen zur Oberflächenwasserversickerung, in Form von Unterflurversickerungsanlagen herzustellen.

15. a) Die Flächen für Aufschüttungen gem. Ziff. 13 sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind Gruppen zu je mindestens 20 Sträuher gem. Artenliste zu bilden. Innerhalb einer Gruppe sind mindestens 2 Arten vorzusehen. Insgesamt ist 1/2 der Oberfläche zu bepflanzen, die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen einzugrünen und extensiv zu pflegen. Die Anlage ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten **MI 2** und **MI 3** sind flächig mindestens mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern zu begrünen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet **MI 1** sind gärtnerisch zu gestalten.

c) Der vorhandene vitale Gehölzbestand, insbesondere heimische standortgerechte Laubgehölze im Mischgebiet **MI 1**, sind zu erhalten und in die Neugestaltung zu integrieren. Neuanpflanzungen sind gemäß Artenliste durchzuführen.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastr	Wildbirne	Rhamnus cathartica	Faulbaum
Quercus petraea	Traubeneiche	Ribes rubrum/Rote	Johannisbeere
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Tilia cordata	Winterlinde		
Sträucher/ Heister (Hecken, Strauchgruppen, Feldgehölze):			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus cathartica	Faulbaum
Cornus sanguinea	Roter Hartfriegel	Ribes rubrum/Rote	Johannisbeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Prunus padus	Vogelkirsche		

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Bei Hochstämmen sind mind. 3 x verpflanzte Gehölze mit durchgängigem Leittrieb und Stammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) vorzusehen. Obstbäume sind als verpflanzte Hochstämme zu verwenden. Es sind verpflanzte Heister von 125 - 150 cm und Sträucher als verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert) bzw. entsprechende Heckenpflanzen zu verwenden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

16. Im Bereich des Mischgebietes **MI 2** ist, ausgehend von den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasser, Elektrizität, Gas) innerhalb der Flurstücke 58/19 und 330, die Sicherung von 3,00 m breiten Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasser, Elektrizität, Gas) zur Erschließung des Mischgebietes **MI 1** zulässig.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S.492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 2011, S. 160)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006

SATZUNG DER STADT GRÄFENHAINICHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 18 "RATHENAUSTRASSE WEST"

Präambel
 Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen vom2017, folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Rathenaustraße West", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
 - Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
 - Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B
 - Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Gräfenhainichen zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 "Rathenaustraße West" vom 27.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit Aushang vom 26.06.2017 bis 07.08.2017 erfolgt.

Gräfenhainichen, den
 Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt
 Humperdinckstraße 16
 06844 Dessau-Roßlau
 Dessau-Roßlau, den
 Planverfasser

Gräfenhainichen, den
 Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat am 20.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 "Rathenaustraße West" mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist mit Aushang vom 26.06.2017 bis 07.08.2017 erfolgt.

Gräfenhainichen, den
 Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 "Rathenaustraße West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 04.07.2017 bis zum 07.08.2017 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, mit Aushang vom 26.06.2017 bis 07.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 30.06.2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gräfenhainichen, den
 Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gräfenhainichen, den
 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 "Rathenaustraße West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 2017 von der Stadt Gräfenhainichen als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.

Gräfenhainichen, den
 Bürgermeister

7. Die Bebauungsplanatzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 "Rathenaustraße West" beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen am 2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

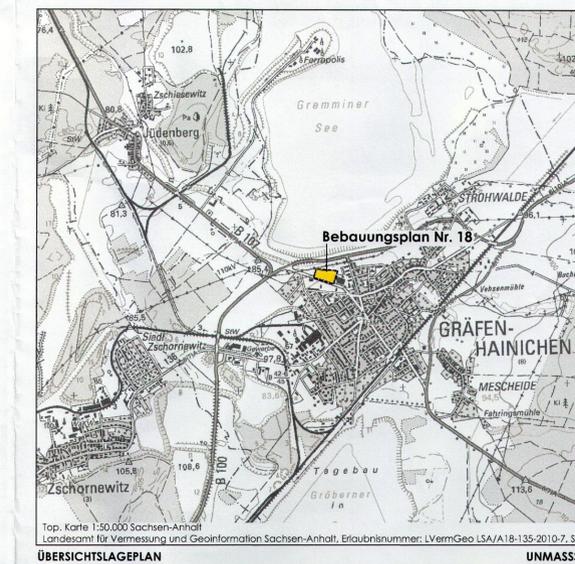
Gräfenhainichen, den
 Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung gegen BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist mit Aushang vom bis gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gräfenhainichen, den
 Bürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplanatzung sind Mängel der Ausführung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Gräfenhainichen, den
 Bürgermeister



STADT GRÄFENHAINICHEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 18 "RATHENAUSTRASSE WEST"

SATZUNG
 Verfahren gemäß § 10 (1) BauGB



Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
 Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

M 1:1.000 0 10 20 30 40 50 11.0