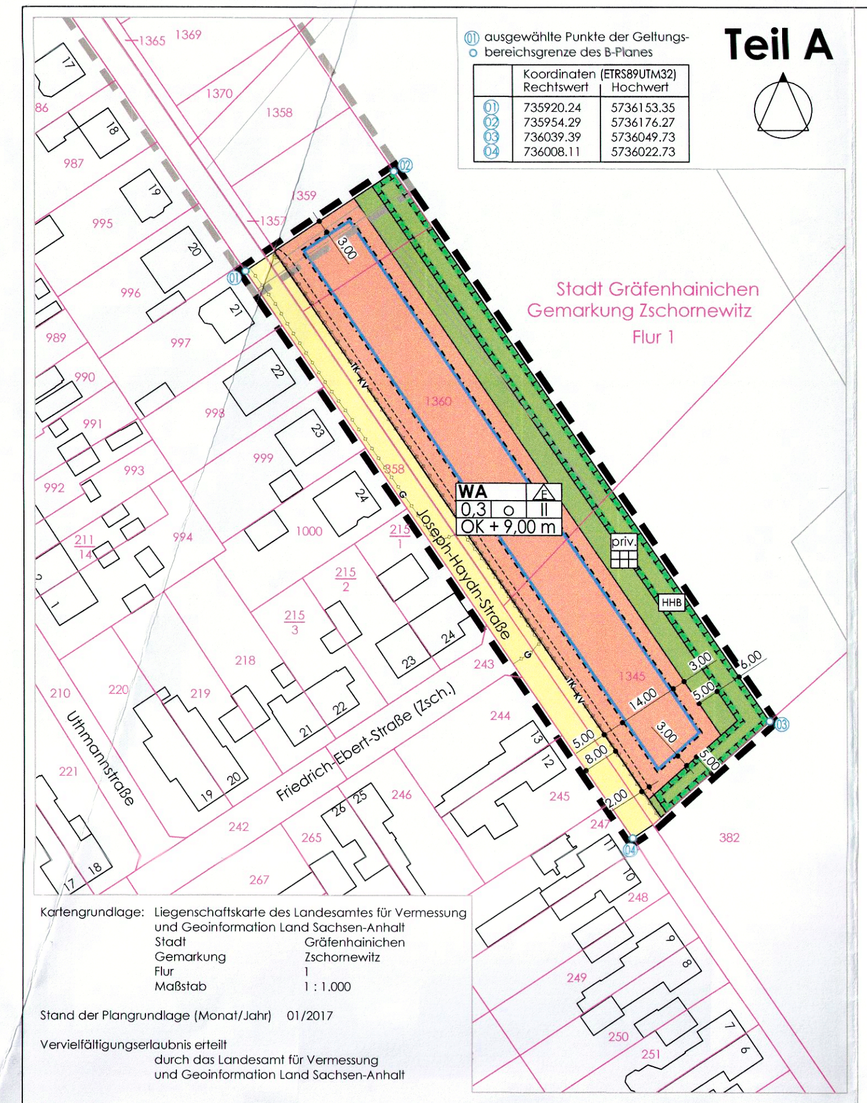
Teil A



Hinweise:

Um artenschutzfachlich bzw. -rechtlich eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde sicherstellen zu können sind im Vorfeld des Vollzuges des Bebauungsplanes Begehungen des Plangebietes durchzuführen. Der resultierende artenschutzfachliche Bericht (Artenschutzfachbeitrag) ist im Vorfeld von Baumaßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. Zu Untersuchungsumpfang und- methode wird auf die Ausführung der Bebauungsplanbegründung verwiesen, die zu beachten sind!

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung	Maßmaße Grundflächenzahl	Bauweise Baulinien Baugrenze
Gebäudehöhe	Vollgeschosse (zwingend)	Dachform Dachneigung Gestaltung baulicher Anlagen

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

0,3 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK +9,00m — Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Verkehrsfläche, öffentlich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

unterirdisch

EV — Elektrizität

G — Gas

TK — Telekommunikation

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

priV. — Grünflächen, privat

Gartenland

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

HHB — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; mit Buchstabensignatur entsprechend Festsetzungsinhalten

Sonstige Planzeichen

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

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

Informelle Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 16 "Joseph-Haydn-Straße"

Teil B

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Anlagen

1. Die im Allgemeinen Wohngebiet **WA** gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.

2. Höhenlage der Gebäude/baulichen Anlagen:

   Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFFEG" darf nicht höher oder tiefer als 1,00 m über dem bzw. unter Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche. Eine von vorstehender Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserspiegel oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen es im Plangebiet erfordern.

Überbaubare Grundstücksfläche

3. Die Baugrenzen dürfen im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen sowie Terrassen gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden. Hiervon ausgenommen ist eine Überschreitung der der Joseph-Haydn-Straße zugewandten Baugrenze.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich, mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Joseph-Haydn-Straße zugewandt, zulässig.

5. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. des § 14 (2) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

6. Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet **WA** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Für die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes **WA** gilt (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

   Die Oberflächen sind mindestens mit einem Abflussbeiwert von ≥ 60% wasserdurchlässig zu gestalten, durch die Verwendung von Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Pflaster, Ökopflaster, Mineralgemisch oder Schotterrasen. Für Grundstückszufahrten sind bituminös gebundene Decken und Straßenbeton unzulässig.

Grünflächen

8. Die festgesetzten Hausgärten gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind durch gärtnerische Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen ist auf heimische, standortgerechte Arten zurückzugreifen. Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

9. Die Grundstücksgrenzen zu südlich und nördlich benachbarten Grundstücken sind mit einer mindestens 1,00 m breiten Heckenpflanzung (0,5 m breit auf jeder Grundstücksseite) zu versehen. Die zu pflanzenden Gehölze sind in ihrer Vitalität zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gemäß Artenlisten zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Hinweis:
Die Regelungstatbestände des Nachbarschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

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

10. Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

11. Innerhalb der mit **HHB** gekennzeichneten Fläche sind durchgehende, mindestens 4-zeilige Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten gem. Artenliste vorzusehen.
    Die Pflanzabstände sollen nicht mehr als 1,5 m betragen.
    Entwicklungsziel ist der Aufbau einer freiwachsenden Strauch-Baum-Hecke mit Biotopverbundfunktion.

12. Die zu pflanzenden Gehölze sind in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gem. Artenlisten zu ersetzen.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):

Acer campestre	Feldahorn
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher/Heister (Hecken, Strauchgruppen, Feldgehölze):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus cathartica	Faulbaum
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Corylus avellana	Haselnuss		
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Prunus padus	Vogelkirsche	Sambucus racemosa	Roter Holunder

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 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.

Externe Flächen für Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderliche Kompensation der Waldumwandlung und der Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Joseph-Hayden-Straße" vollzogen:

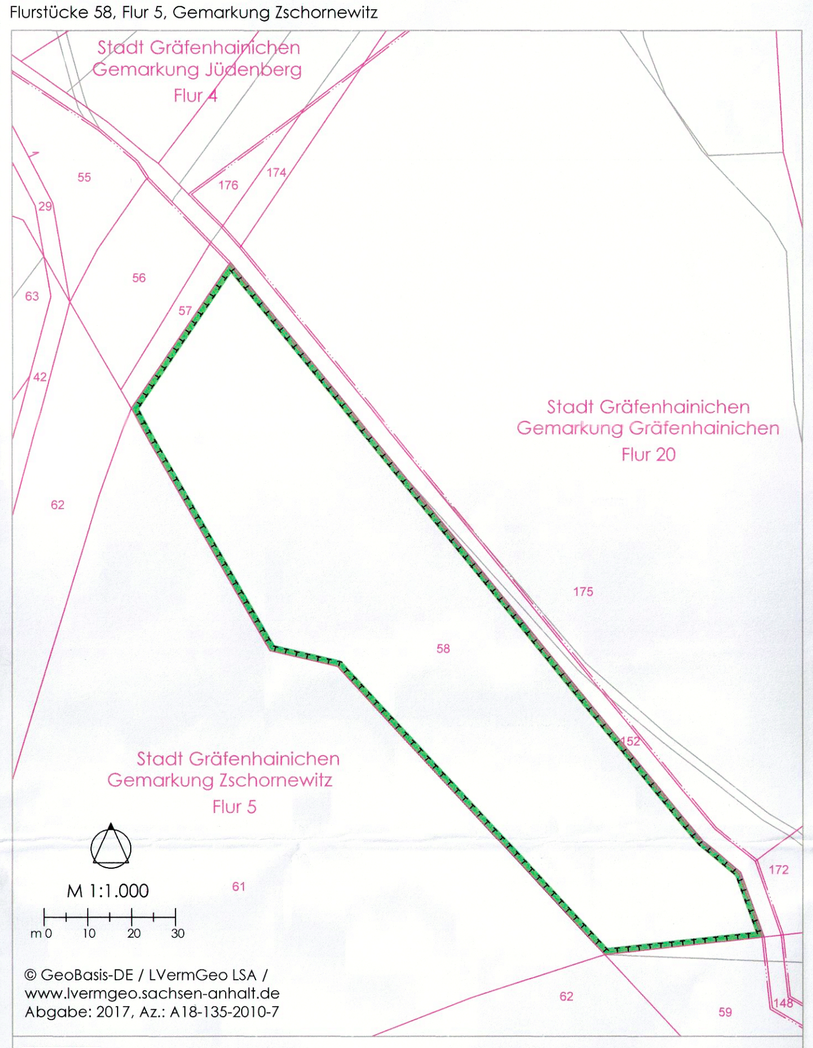
Flurstück 58, Flur 5; Gemarkung Zschornewitz

Die zugeordnete Fläche ist insgesamt rd. 0,7 ha groß, dort sollen auf 0,6 ha Ersatzaufforstungsmaßnahmen zur Entwicklung von heimischen, standortgerechten Waldbiotopen und Begleitbiotopen durchgeführt werden. Die Maßnahmen dienen der Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie dem Ausgleich der im Plangeltungsbereich mit der dauerhaften Waldumwandlung verlorenen Waldfunktionen im Verhältnis 1:2.

Es sind standortgerechte und heimische Laubbaumarten zu verwenden, im Osten entlang des auf dem Flurstück 152 verlaufenden Grabens ist Rot-Erle (Alnus glutinosa) und ansonsten als Hauptbestand Stiel-Eiche (Quercus robur) zu pflanzen. Vitale Gehölze sind zu integrieren. Die beauflagte Pflanzung ist bis zur Sicherung der Kultur, mindestens für 5 Jahre nach Kulturbegründung, zu pflegen und bei Erfordernis nachzubessern. Die Ausgleichsmaßnahme ist vor Wildverbiss mittels Zaun zu schützen. Mit Feststellung des Status der gesicherten Kultur und sobald keine wesentliche Gefahr durch Wild mehr zu erwarten ist, ist der Wildschutzzaun abzubauen und vollständig aus dem Wald zu entfernen.

Die Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Maßnahmenfläche
Flurstücke 58, Flur 5, Gemarkung Zschornewitz



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

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

- Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (**LwG LSA**) vom 28.10.1997 (GVBl. LSA 1997 S. 919), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 567)

- Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt **LWaldG LSA**) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016 S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA 2016 S. 946)

SATZUNG DER STADT GRÄFENHAINICHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "WOHNBEBAUUNG JOSEPH-HAYDN-STRASSE", OT ZSCHORNEWITZ

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen vom 07.12.2021, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnbebauung Joseph-Haydn-Straße", OT Zschornewitz, für das Gebiet des Geltungsbereiches, 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
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Gräfenhainichen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohnbebauung Joseph-Haydn-Straße", OT Zschornewitz vom 04.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit Aushang vom 08.07.2019 bis 19.08.2019 erfolgt.

   Gräfenhainichen, den . 16.06.2022 Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohnbebauung Joseph-Haydn-Straße" und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht hierzu, haben in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 16.08.2019 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit Aushang vom 08.07.2019 bis 19.08.2019 erfolgt.
   Mit Schreiben vom 12.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

   Gräfenhainichen, den . 16.06.2022 Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

   Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt
   Humperdinckstraße 16
   06844 Dessau-Roßlau

   Dessau-Roßlau, den 13.06.2022 Planverfasser

4. Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat am 01.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohnbebauung Joseph-Haydn-Straße" und der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist am mit Aushang vom 04.01.2021 bis 12.02.2021 erfolgt.

   Gräfenhainichen, den . 16.06.2022 Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohnbebauung Joseph-Haydn-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen, hat in der Zeit vom 11.01.2021 bis zum 11.02.2021 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, mit Aushang vom 04.01.2021 bis 12.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 07.01.2021von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Auf Grund von Formfehlern in der Bekanntmachung wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wiederholt. Hierzu hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohnbebauung Joseph-Haydn-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen, in der Zeit vom 30.07.2021 bis zum 03.09.2021 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, ab 15.07.2021 auf der Homepage der Stadt Gräfenhainichen sowie mit Aushang vom 19.07.2021 bis 03.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Gräfenhainichen, den . 16.06.2022 Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 07.12.2021 geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Gräfenhainichen, den . 16.06.2022 Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohnbebauung Joseph-Haydn-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 07.12.2021 vom Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2021 gebilligt.

   Gräfenhainichen, den . 16.06.2022 Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohnbebauung Joseph-Haydn-Straße", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen am 07.12.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

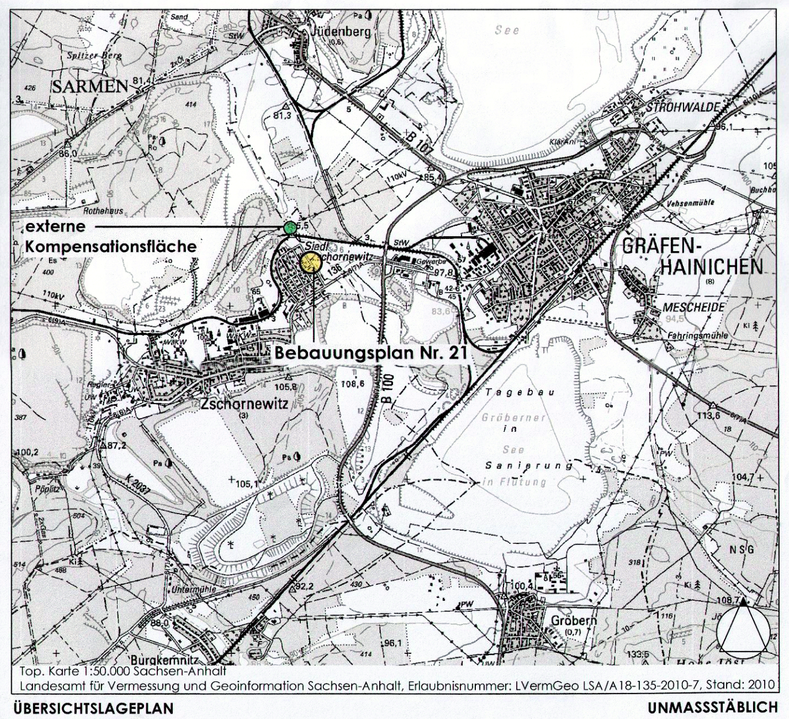
   Gräfenhainichen, den . 16.06.2022 Bürgermeister

9. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen, sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist mit Aushang vom 20.06.2022 bis 04.07.2022 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sowie auf der Internetseite der Stadt Gräfenhainichen einsehbar.
   In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
   Die Satzung ist am 05.07.2022 in Kraft getreten.

   Gräfenhainichen, den . 06.07.2022 Bürgermeister

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

    Gräfenhainichen, den 14.03.2024 Bürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN — UNMASSSTÄBLICH

STADT GRÄFENHAINICHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "WOHNBEBAUUNG JOSEPH-HAYDN-STRASSE" OT ZSCHORNEWITZ

BEKANNTMACHUNG

Verfahren gemäß § 10 (3) BauGB

M 1:1.000 — m 0 10 20 30 40 50 — 20.06.2022

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