

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (4) BauNVO ausgeschlossen.
- Für die überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA* wird gem. § 1 (10) BauNVO i. V. m. § 1 (4) BauNVO passiver Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärmemissionen festgesetzt. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens betragen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
WA*	II	56 bis 60	30 dB (A)

 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109)

- Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA* (und auch bei Rolladenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind), ist deren Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes gem. textlicher Festsetzung Ziff. 2 zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von DIN 4109, Tab. 9, sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenem Fenster sicher gestellt sein. Hier ist der Einbau schalldämmter Lüftungsfassungen (mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einflüßungsdämmungsmaß) zwingend erforderlich.

- Die gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten MI zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: In den Mischgebieten MI werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten als unzulässig ausgeschlossen.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO werden in den Mischgebieten (MI) gem. § 1 (6) BauNVO als unzulässig ausgeschlossen.

- Die Gewerbegebiete GE werden gem. § 1 (4) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Es sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE nur mischgebietstypische Emissionen auf der Grundlage der schalltechnischen Beurteilungspegel entsprechend Beiblatt 1 zu DIN 18005 zulässig.

- Inhalt der geplanten Gewerbegebiete GE ist gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO eine "ausnahmsweise zulässige" Wohnnutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig. Es ist bei der Zulässigkeit der Wohnnutzung von den bei den benachbarten Nutzungen zulässigen Außenlärmpegeln von 60 dB (A) auszugehen. Hieraus ergibt sich ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von 30 dB (A) (Lärmpegelbereich I gem. Tabelle 8, DIN 4109).

- In den Gewerbegebieten GE sind Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Kraftfahrzeughandels- und Reparaturbetrieben, mit Handel an Endverbraucher unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10% der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.

- Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind wie folgt zulässig:
 - Müllboxen
 - Teppichklappstangen und Wäschetrockeneinrichtungen
 - Gewächshäuser mit einer Baumasse von max. 15 m³
 - Gartenpavillons und Gerätehäuser – die Grundfläche darf nur 10 m² betragen
 - Wind- und Sichtschutzwände mit einer Höhe von max. 1,80 m – die max. Gesamtlänge je Baugrundstück darf nur 6,00 m betragen
 - Pergolen
 - Schwimmbäder
 - Schwimmböden

- Die unter Ziff. 9. h) aufgeführten Schwimmbäder dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Die unter 9. b) bis g) aufgeführten Nebenanlagen, die außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten.

- Ausnahmsweise können in den Baugebieten die unter 9. e) und f) aufgeführten Nebenanlagen auch ganz oder teilweise ohne den unter 11. genannten Mindestabstand zu Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen errichtet werden, wenn sicher gestellt ist, dass die jeweiligen Nebenanlagen gleichzeitig und gleichartig für eine zusammenhängende Häuserzeile errichtet werden soll.

Höhe der baulichen Anlagen

- Höhenlage der baulichen Anlagen

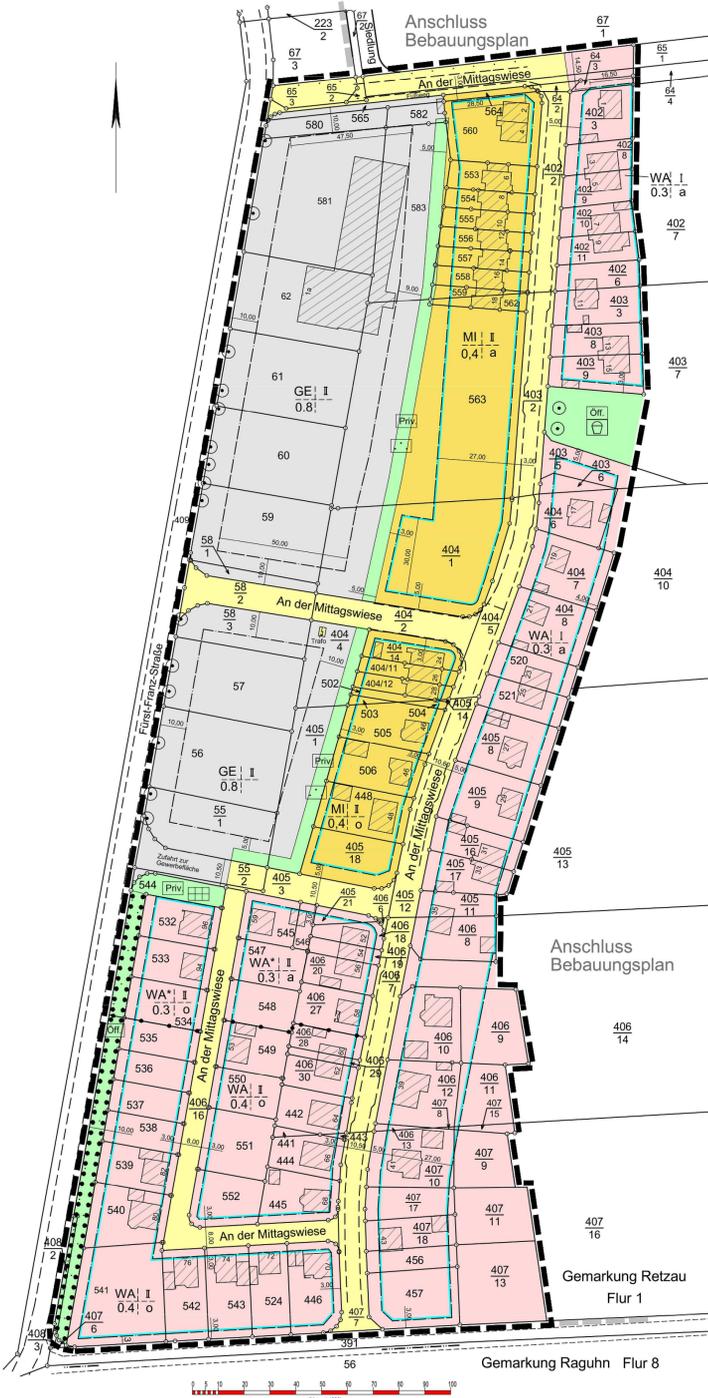
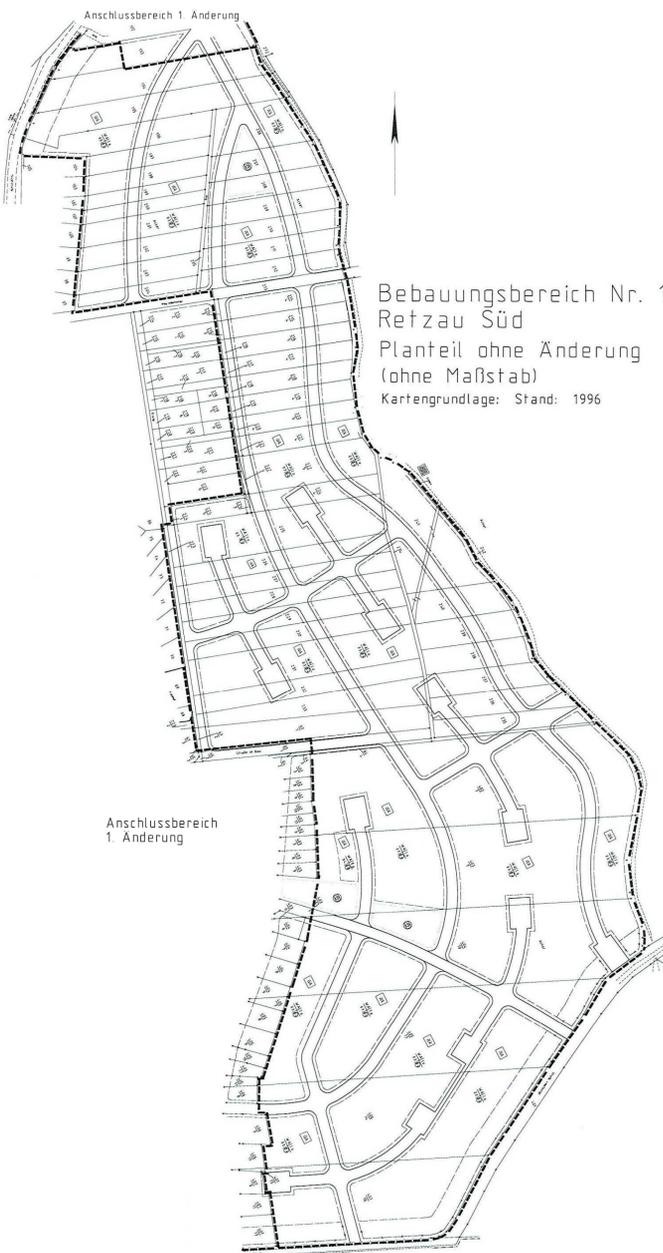
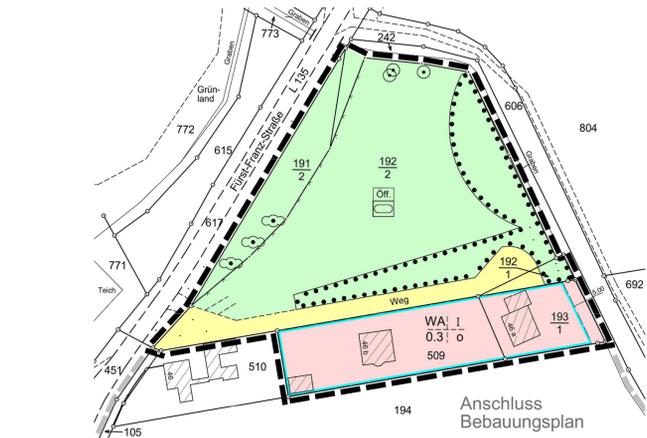
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens – OKFE – darf nicht höher als 0,40 m und nicht niedriger als 0,20 m über dem Bezugspunkt (Normalhöhe) liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der öffentlichen Straße (ggf. Gehwege) zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßennachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte des straßenseitigen Gebäudes, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

- Heizungs- und klimatische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, Belichtungselemente sowie weitere, technische Aufbauten sind bis zu 3,00 m oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig.

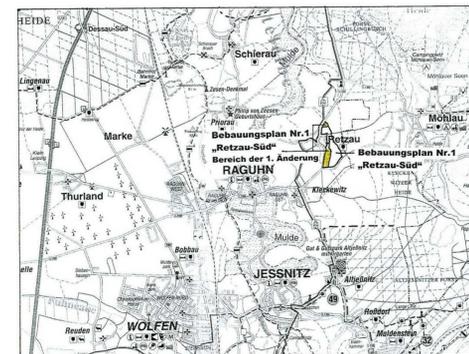
Bauweise

- Abweichend von der offenen Bauweise kann, gem. § 22 (4) BauNVO, ohne seitliche Abstände gebaut werden: in dem Allgemeinen Wohngebiet WA zwischen den Flurstücken 406/16 und 406/29 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA östlich der Straße „An der Mittagswiese“ und den Mischgebieten MI, in Bezug auf die nördliche und südliche Grundstücksgrenze.



Planzeichenerklärung (Planz V 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 19 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - WA* Allgemeine Wohngebiete (fachlich/technisch vorbereitet)
 - MI Mischgebiete
 - GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse (siehe Höchstmaß)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 19 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - B Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 19 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- S Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 19 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- o öffentliche Grünfläche
 - o private Grünfläche
 - S Siedlungsgrünzug
 - H Hausgarten
 - S Sportplatz
 - S Spielplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 19 (1) Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- T Tropa
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 19 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- E Erhaltung Bäume
 - S Erhaltung Sträucher
 - o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
 - o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
 - o Übergang zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - o Flurstücksgrenze
 - o Flurstücksnummer
 - o Grenzpunkt
 - o Gebäude (vorhanden)



KARTENGRUNDLAGE: TOURISMUS- UND FREIZEITKARTE LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD ÜBERSICHTSPLAN - OHNE MASSSTAB

STADT RAGUHN-JESSNITZ
ORTSTEIL RETZAU
BEBAUUNGSPLAN "RETZAU-SÜD"
1. ÄNDERUNG

Vermessung BEKANNTMACHUNG
ABSCHRIFT

Dipl.-Ing. Michael Hardwig
M 1:1.000 31.01.2014

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2009 (BGBl. I S. 643)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011 S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt Stadt Raguhn-Jessnitz Gemarkung Retzau Flurstab 1:1000

Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr) 06/2010

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt am 27.04.2011 Aktenzeichen: A16-701024-2011

SATZUNG DER STADT RAGUHN-JESSNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "RETZAU-SÜD"-1. ÄNDERUNG

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 Raguhn-Jessnitz vom 10.10.2012, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Retzau-Süd" - 1. Änderung, 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. Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90)

Teil B
Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Raguhn-Jessnitz zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Retzau-Süd" - 1. Änderung - zugleich Teilaufhebung mit Begründung hierzu, hat in der Zeit vom 14.02.2011 bis zum 15.03.2011 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 28.01.2011 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Raguhn-Jessnitz Nr. 1/2011. Mit Schreiben vom 28.02.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Vermessung Dipl.-Ing. Michael Hardwig
Mensinger Str. 12
06667 Weißenfels
- Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jessnitz hat am 31.08.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Retzau-Süd" - 1. Änderung (vormals Änderung und Teilaufhebung), mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist am 30.09.2011 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Raguhn-Jessnitz Nr. 9/2011 erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Retzau-Süd" - 1. Änderung (vormals Änderung und Teilaufhebung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung hierzu, hat in der Zeit vom 14.10.2012 bis zum 14.11.2012 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.09.2011 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Raguhn-Jessnitz Nr. 9/2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.11.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jessnitz hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB am 10.10.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 1 "Retzau-Süd" - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 10.10.2012 vom Stadtrat der Stadt Raguhn-Jessnitz als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Raguhn-Jessnitz vom 10.10.2012 gebilligt.
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung i. d. F. der 1. Änderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.11.2012 AZ.: 63-02500-2013-50 gem. § 10 (2) BauGB erteilt.
- Die Bebauungsplansatzung i. d. F. der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

- Die Stelle, bei der der Plan und die Begründung gem. § 10 (4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 31.01.2014 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Raguhn-Jessnitz Nr. 01/2014 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 31.01.2014 in Kraft getreten.
- Innnerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Vernachlässigung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.