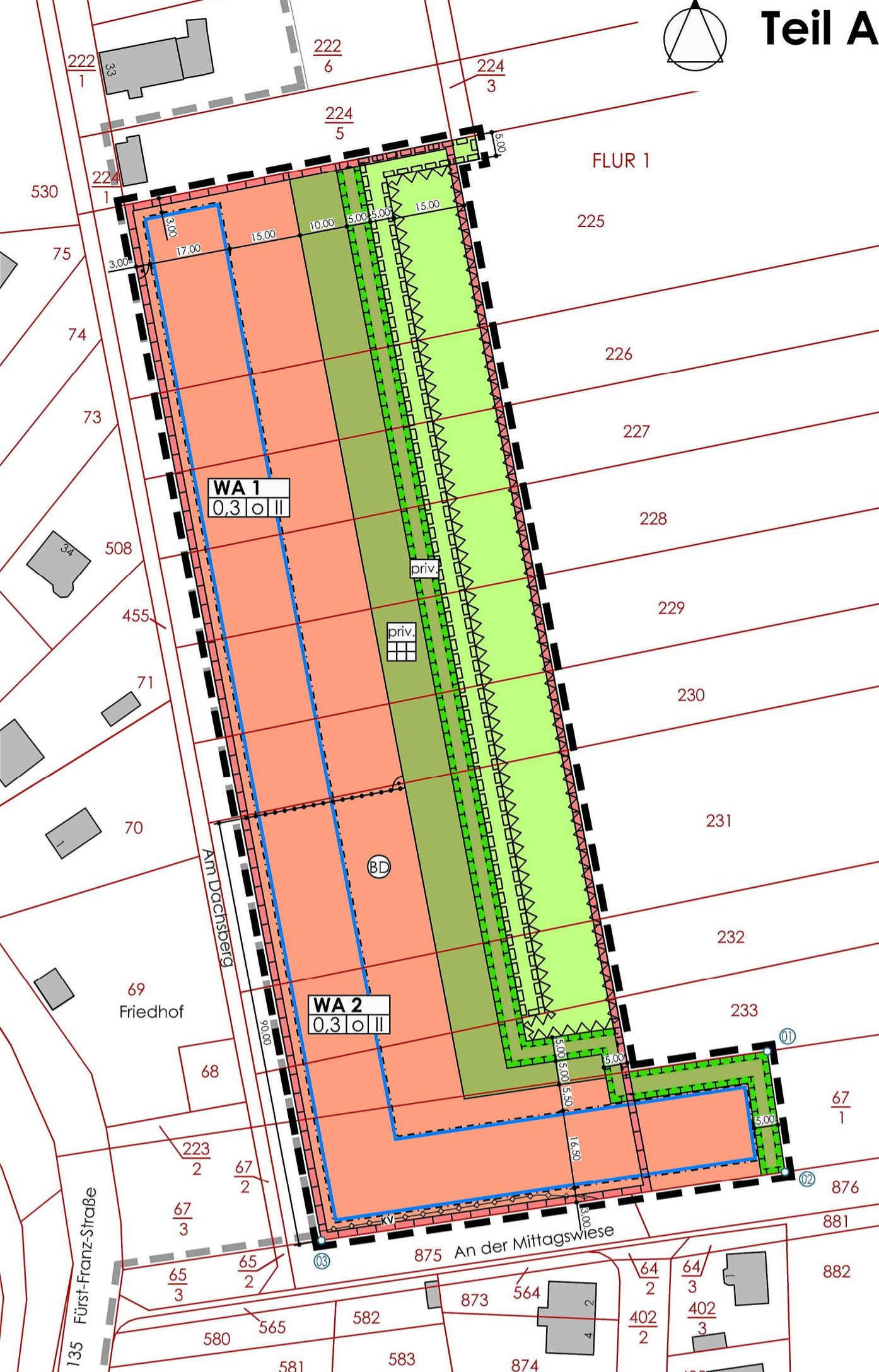


Teil A



Hinweis:
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um einen ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsplatz. Gem. § 14 DenkmSchG LSA bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Bezeichnung vorhandener Flurstücke
	Bezeichnung der Flur

Planzeichenerklärung (PlanZV)

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet, siehe textl. Festsetzungen
- WA 2** Allgemeines Wohngebiet, siehe textl. Festsetzungen (schalltechnisch vorbelastet)

- 0,3** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse

- offene Bauweise
- Baugrenze, s. textl. Festsetzungen

- unterirdisch
- Elektrizität (Niederspannung); siehe textliche Festsetzung

- Grünfläche, sonstige Gärten
- Grünfläche, privat

- Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft

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

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

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Bodendenkmal (archäologisches Kulturdenkmal), flächenhaft

- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB); Begünstigte: Eigenümer, Bewirtschafter Flächen für die Landwirtschaft

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB); hier: Flächen für die Landwirtschaft

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - rechtskräftig (Planfassung in der Bekanntmachung vom 05.05.1993)

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

Koordinaten	Rechtswert	Hochwert
	729297,38	5735365,55
	729301,10	5735340,30
	729203,91	5735325,89

Teil B

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** (§ 4 BauNVO) sind gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt:

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- Die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** (§ 4 BauNVO) sind gem. § 1 (6) BauNVO eingeschränkt:

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO.

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig.

- Für die Errichtung von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** wird für eine geordnete Ortsrandentwicklung sowie im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b i. V. m. § 1a (5) BauGB die Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Gebäudelängsachse der Hauptgebäude ist rechtwinklig zur Straße "Am Dachsberg" in einem Winkel von 81,5° ausgehend von Norden auszurichten, eine Abweichung bis auf 90° ist zulässig. Vorstehendes gilt sinngemäß auch für die Stellung von Hauptgebäuden entlang der Straße "An der Mittagswiese".

Überbaubare Grundstücksfläche

- Die Baugrenzen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern, Loggien und Balkonen bis zu 1,50 m überschritten werden (gem. § 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen, vor das Maß des Dachüberstandes, ist mit Ausnahme von Treppen bzw. Haustritten unzulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen. Hierzu zählen auch Glas- und Kunststoffgewächshäuser mit einer Grundfläche bis zu 25 m², überdachte Freiliste, Terrassen, Geräteschuppen, Bootsunterstände sowie Swimmingpoolanlagen bis zu jeweils 20 m² Grundfläche, dem Nutzungszweck der Allgemeinen Wohngebiete zugeordnet. Ein Hervortreten der v. g. Nebenanlagen sowie von überdachten Stellplätzen oder Garagen vor die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen der Hauptgebäude ist unzulässig. Fassadenflächen der Hauptgebäude gelten bei einem Winkel < 90° zu den öffentlichen Verkehrsflächen als diesen zugewandt.

- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebietungsbereich mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes **WA 2** ist ein 4,00 m breites Leitungsrecht (2,00 m zu beiden Seiten der Niederspannungsleitung) zu sichern.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- Die Fläche für die Landwirtschaft ist gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten. Zulässig ist die landwirtschaftliche Nutzung (Urproduktion).

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG

- Für die überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes **WA 2** wird gem. § 1 (10) BauNVO i. V. m. § 1 (4) BauNVO passiver Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärmemissionen festgesetzt.

- Gem. DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") ist im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtbauteils einzuhalten:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtbauteils
WA 2	II	56 bis 60	30 dB (A)

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

- Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder andere Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich. Passiver Schallschutz und der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen w. v. sind für schutzbedürftige Räume nicht erforderlich, wenn deren Fenster so angeordnet sind, dass sie nach Osten oder Norden orientiert liegen bzw. in Gebäudeteilen, die einem Innenhof zugewandt sind, sofern diese von anderen Baukörpern abgeschirmt werden. Ausnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch vorgelegerte Bauteile oder andere Einflüsse tatsächlich eine geringere Außenlärmbeeinträchtigung vorhanden ist.

- Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** (und auch bei Rollendarmen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind), ist deren Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes gem. textlicher Festsetzung Ziff. 10 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.

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

- Die als Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigenden Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert $\geq 60\%$ zulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Gehölzplantagen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum gem. Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- Die als private Grünflächen festgesetzten sonstigen Gärten sind durch gärtnerische Nutzung dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen jeder Art und bodenversiegelnde Maßnahmen sind in diesem Bereich unzulässig. Bei der Eingrünung sind vorzugsweise standortgerechte und heimische Laubgehölze gem. Artenliste sowie regionale Obstsorten zu verwenden.

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

- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durchgehende, mehrzeilige Gehölzplantagen mit standortgerechten Arten gem. Artenliste vorzunehmen. Entwicklungsziel ist der Aufbau einer freiwachsenden Strauch-Baum-Hecke mit Biotopverbundfunktion. Insgesamt sind 75 % der Fläche zu bepflanzen, auf der übrigen Fläche ist eine Wieseneinsaat vorzunehmen. Die Pflanzung ist mit geeigneter Umzäunung gegen Verbiss zu schützen. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung notwendige Maß zu beschränken. Die Mahd aufkommender Krautsäume und Staudenfluren ist extensiv mit maximal 2 Gängen pro Jahr durchzuführen.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus floribunda	Zierapfel
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher/ Heister (Hecken, Strauchgruppen):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartfarn
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Faulbaum
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
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 Hochstämmen 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.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung (Sachsen-Anhalt)

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BnatSchG**), vom 29.07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP 2010 LSA**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**DschG St**) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

SATZUNG DER STADT RAGUHN-JESSNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "RETZAU-SÜD" - 2. ÄNDERUNG

Früambel

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 20.07.2016, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Retzau-Süd" - 2. 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. Planzeichenerverordnung (PlanZV)

- Teil B
- Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Raguhn-Jeßnitz zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Retzau-Süd" - 2. Änderung vom 15.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 8/2015 am 28.08.2015 erfolgt.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

Bürgermeister

- 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. 1 "Retzau-Süd" - 2. Änderung mit Begründung hierzu, hat in der Zeit vom 07.09.2015 bis zum 09.10.2015 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 28.08.2015 im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 8/2015. Mit Schreiben vom 06.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

Bürgermeister

- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Dessau-Roßlau, den 20.03.2016

Planverfasser

- Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat am 17.02.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Retzau-Süd" - 2. Änderung 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 24.03.2016 im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 3/2016 erfolgt.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Retzau-Süd" - 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung hierzu, hat in der Zeit vom 04.04.2016 bis zum 06.05.2016 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.03.2016 im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 3/2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 01.04.2016 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

Bürgermeister

- 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 20.07.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Retzau-Süd" - 2. Änderung, wurde am 20.07.2016 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 20.07.2016 gebilligt.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Retzau-Süd" - 2. Änderung, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

Bürgermeister

- Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Retzau-Süd" - 2. Änderung, sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 29.03.2019 im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 3/2019 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 29.03.2019 in Kraft getreten.

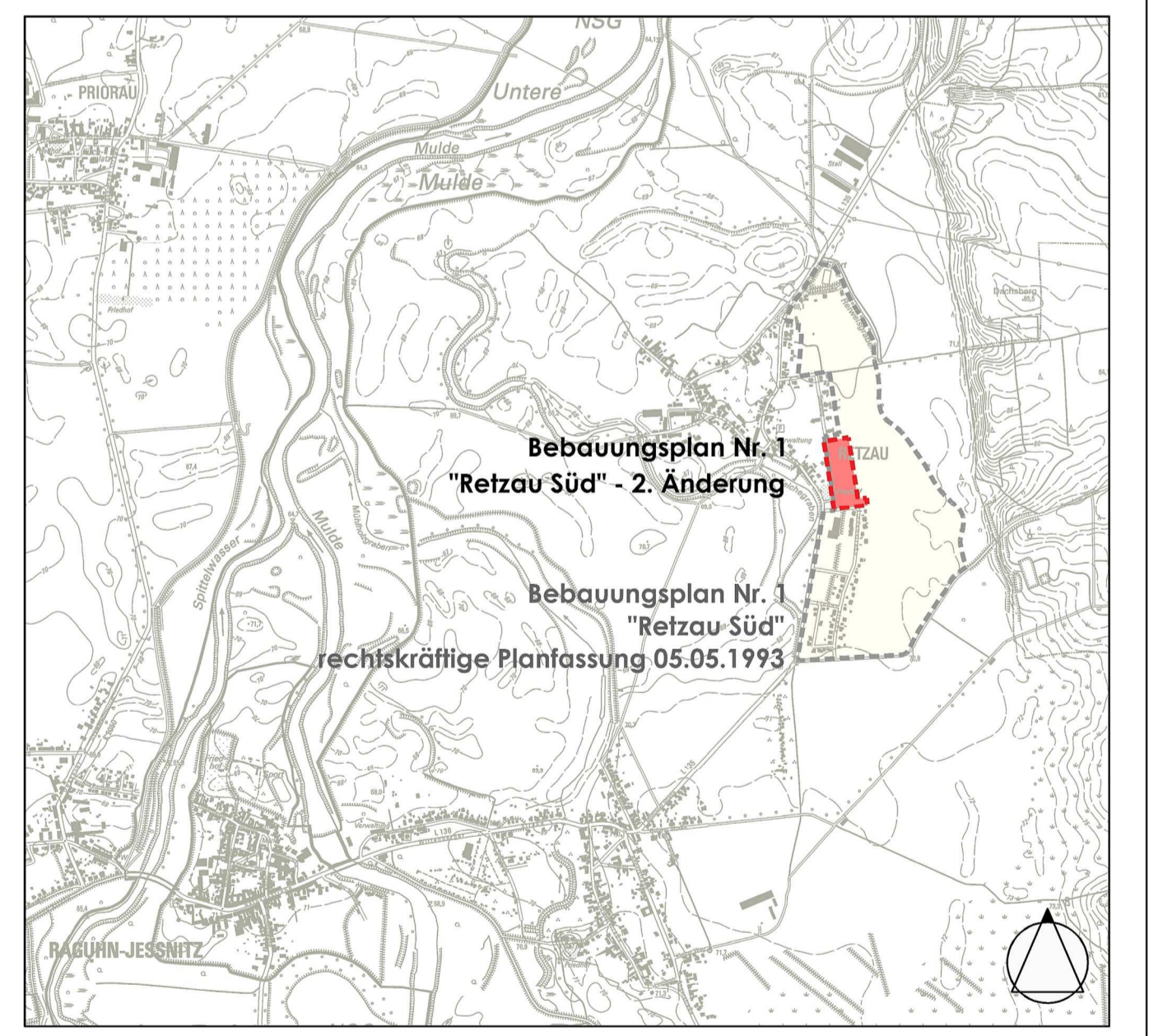
Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

Bürgermeister

- Innerhalb eines Jahres, nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Retzau-Süd" - 2. Änderung, sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

Bürgermeister



Top. Karte 1: 10.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A 18-7002024/2011, v.: 2011

STADT RAGUHN-JESSNITZ OT RETZAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "RETZAU-SÜD" - 2. ÄNDERUNG

BEKANNTMACHUNG Verfahren: gem. § 10 (3) BauGB