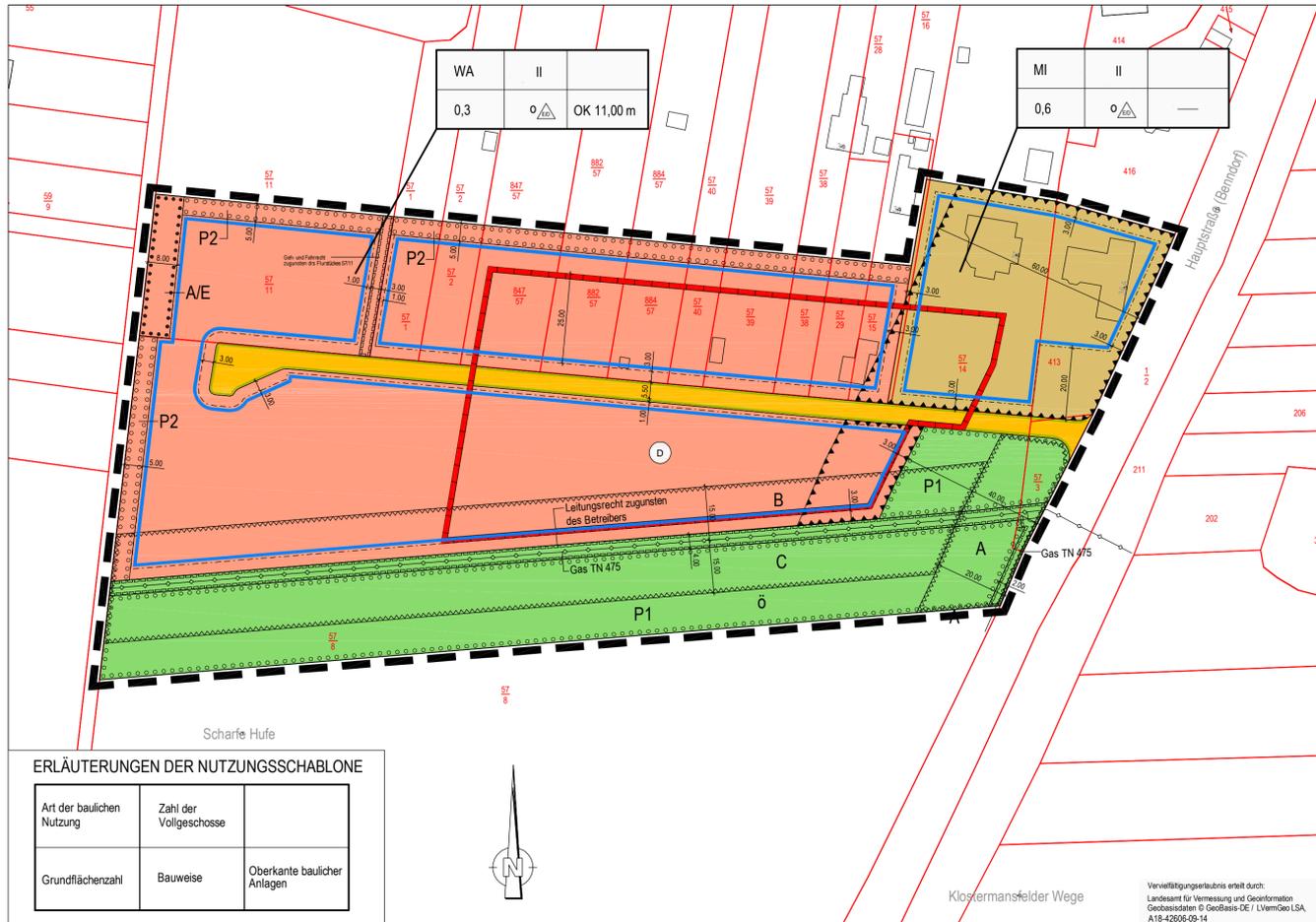


BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“

1. Änderung

TEIL A PLANZEICHNUNG



ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Bauweise	Oberkante baulicher Anlagen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,3 Grundflächenzahl §§ 16, 19 BauNVO

OK 11,00 m ü. NHN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) §§ 16, 18 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

--- Baugrenze § 23 BauNVO

o offene Bauweise § 22 BauNVO

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■ Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

ö öffentliche Grünfläche

RECHTSGRUNDLAGE

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauNVO

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Archäologisches Kulturdenkmal § 9 Abs. 6 BauGB

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 6 BauGB

unterirdisch

3. BESTANDSANGABEN

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO:

- Anlagen für die Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.2.1 In dem Mischgebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

1.2.2 In dem Mischgebiet ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO:

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil dieser Satzung.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Höhe der erschließenden Straße jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt festgelegt.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Die festgesetzten Nutzungen innerhalb der gekennzeichneten Fläche B sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die vorhandene Gasdruckleitung TN 475 erneuert worden ist. Bis zur Erneuerung der Leitung ist innerhalb der Fläche B eine Bebauung mit baulichen Anlagen nicht zulässig.

4.2 Die festgesetzten Maßnahmen innerhalb der gekennzeichneten Fläche C sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die vorhandene Gasdruckleitung TN 475 erneuert worden ist. Bis zur Erneuerung der Leitung ist innerhalb der Fläche C eine Bepflanzung mit Gehölzen nicht zulässig.

5.0 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone A ist von Hochbauten freizuhalten.

6.0 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche D ist eine Dokumentation gemäß § 9 und § 14 DenkmSchG im Rahmen einer archäologischen Ausgrabung erforderlich.

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

Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

8.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)

8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 1 ist ein Baum-Strauch-Gehölz aus heimischen Arten zu entwickeln. Das Verhältnis Baum : Strauch beträgt 1 : 10. Nach der Entwicklungspflege ist das Gehölz der Sukzession zu überlassen.

Pflanzraster: 2,0 x 2,0 m
Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Bäume), v.Str., Höhe 60 – 100 cm (Strauch)

8.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 2 ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke aus heimischen Arten zu entwickeln.

Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m
Pflanzqualität: v.Str., Höhe 60 – 100 cm (Strauch)

8.3 Innerhalb der als Anpflanz- und Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen A/E ist der Gehölzbestand zu erhalten.

9.0 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

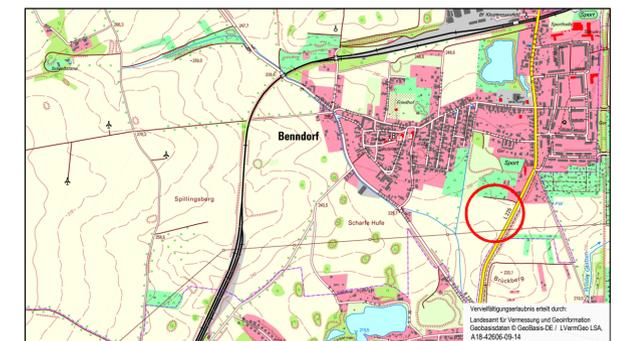
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Schutzstreifen beidseitig der dargestellten Gasleitung in einer Breite von 2,00 m sicherzustellen. Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der MitNetz Gas zu belasten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind bauliche Anlagen und Gehölzbepflanzungen unzulässig.

10.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches sind Fenster für Schlafräume und Kinderzimmer nicht an der Ostfassade eines Gebäudes zulässig.

Hinweise

Archäologische Denkmale
Es gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des LDA bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.



Gemeinde Benndorf

Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“

1. Änderung

Vorentwurf

Planungsbüro StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchtur 10
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung Oktober 2019

Gemarkung Benndorf

Flur 3

Maßstab 1 : 1000

Kartengrundlage ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.