

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“

1. Änderung

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

| Art der baulichen Nutzung | RECHTSGRUNDLAGE |
|--|------------------------|
| WA Allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| MI Mischgebiet | § 6 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| z.B. 0,3 Grundflächenzahl | §§ 16, 19 BauNVO |
| z.B. II Zahl der Vollgeschosse | § 20 BauNVO |
| Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Baugrenze | § 23 BauNVO |
| offene Bauweise | § 22 BauNVO |
| nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 22 BauNVO |

| Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|---|-------------------------|
| Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | |

| Zweckbestimmung: | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
|----------------------------|-------------------------|
| verkehrsberuhigter Bereich | |

| Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
|-------------|-------------------------|
| Grünfläche | |
| öffentlich | |
| privat | |

| 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 |

RECHTSGRUNDLAGE

| | |
|---|---------------------------------|
| 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 |
| Bemalungslinie mit Maßangabe in Meter | |

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

| Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen | § 9 Abs. 6a BauGB |
|--|-------------------|
| unterirdisch, Gasleitungen | |
| geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA | § 9 Abs. 6 BauGB |

3. BESTANDSANGABEN

| | |
|------------------|--|
| Flurstücksgrenze | |
| Flurstücksnummer | |

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|------------------------|
| | |
| Grundflächenzahl | Bauweise |

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. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO:
- Anlagen für 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 Nrn. 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.

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

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

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

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

5.0 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.

6.0 Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist mittels Zisterne oder Teich zurückzuhalten. Überschüssiges Wasser darf von der Zisterne oder dem Teich nur gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

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

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

7.2 Gehölzentnahmen sowie Beseitigung der Krautschicht sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

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 Offenland zu entwickeln. Es sind 10 % der Fläche mit Gehölzen in mindestens 3 Gehölzgruppen zu bepflanzen. Das Verhältnis Baum : Strauch beträgt 1 : 10. Nach der Entwicklungspflege ist das Gehölz der Sukzession zu überlassen. Von einer Bepflanzung ausgenommen sind die Schutzstreifen der Versorgungsleitungen

Pflanzraster: 2,0 x 2,0 m

Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm (Strauch)

Die verbleibende Fläche ist als mesophiles Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflege erfolgt extensiv mit einer maximal zweimaligen Mahd im Jahr. Für die Ansaat des Grünlands ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

8.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 2 ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke aus gebietsheimischen Arten zu entwickeln. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Die Hecke ist nach der Anwuchspflege der Sukzession zu überlassen.

Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm (Strauch)

8.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 3 ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke aus gebietsheimischen Arten zu entwickeln. Die Hecke kann je Grundstück in einer Breite von maximal 3 m unterbrochen werden.

Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm (Strauch)

8.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche E sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

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

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

9.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden westlich der festgesetzten Verkehrsfläche bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 57/8, Flur 3, Gemarkung Benndorf und entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 57/8, Flur 3, Gemarkung Benndorf mit einem Fahr- und Leistungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers

9.3 Innerhalb des Flurstückes 57/11 der Flur 3 in der Gemarkung Benndorf wird eine Fläche in einer Breite von 3,00 m mit einem Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der nördlichen Teilfläche des Flurstückes 57/11 der Flur 3 in der Gemarkung Benndorf und der Gemeinde Benndorf belastet.

9.4 Innerhalb des Flurstückes 57/29 der Flur 3 in der Gemarkung Benndorf wird eine Fläche in einer Breite von 3,00 m mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten des Flurstückes 57/28 der Flur 3 in der Gemarkung Benndorf belastet.

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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Nachrichtliche Übernahmen

Biotopschutz

Das im Plangebiet vorhandene Biotop ist nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen. Von dem Verbot der Zerstörung eines gesetzlichen geschützten Biotops kann entsprechend § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

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 Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege Sachsen-Anhalt bzw. von ihm beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Baugrund

Es sind standortkonkrete Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Bauausführung durchzuführen.

Gewässer

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mansfeld-Südharz im Rahmen der Objekt- und Genehmigungsplanung nachzuweisen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Behörde erforderlich.

Bauordnung

Der Vollgeschossbegriff in diesem B-Plan richtet sich nach § 87 Abs. 2 BauO LSA in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 28. September 2016.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25. November 2019 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“ der Gemeinde Benndorf aufzustellen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. 12/2019 am 11. Dezember 2019 erfolgt.

Benndorf, den (Siegel) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 25. November 2019 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“, 1. Änderung mit Begründung gebilligt und ihn zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Benndorf, den (Siegel) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 7. Januar 2020 bis einschließlich 9. Februar 2020 erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Abdruck im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. 12/2019 am 11. Dezember 2019 erfolgt. Darüber hinaus konnten die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite des Verwaltungsamtes Helbra eingesehen werden.

Benndorf, den (Siegel) Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28. November 2019 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Benndorf, den (Siegel) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes am 28.09.2020 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Benndorf, den (Siegel) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat am 28.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“, 1. Änderung mit Begründung einschließlich Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Benndorf, den (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 26.09.2020 bis zum 04.12.2020 im Verwaltungsamt der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund - Helbra, An der Hütte 1 in 06311 Helbra, Erdgeschoss Raum 207 für jedermann zur Einsicht während folgender Zeiten

| | |
|------------|--|
| Montag | von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr |
| Dienstag | von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr |
| Donnerstag | von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr |
| Freitag | von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr |

öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. 10/2020 vom 14.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Darüber hinaus konnten die ortsübliche Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund - Helbra unter www.verwaltungsamt-helbra.de eingesehen werden.

Benndorf, den (Siegel) Bürgermeister

6. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Benndorf, den (Siegel) Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes am geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Benndorf, den (Siegel) Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Gemeinderat am als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gebilligt.

Benndorf, den (Siegel) Bürgermeister

6. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Benndorf, den (Siegel) Bürgermeister

7. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am im Helbraer Kommunalanzeiger Ausgabe vom ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Benndorf, den (Siegel) Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Benndorf vom der Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“, 1. Änderung der Gemeinde Benndorf, bestehend aus dem Rechtsplan, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht erlassen.

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), das durch Artikel des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

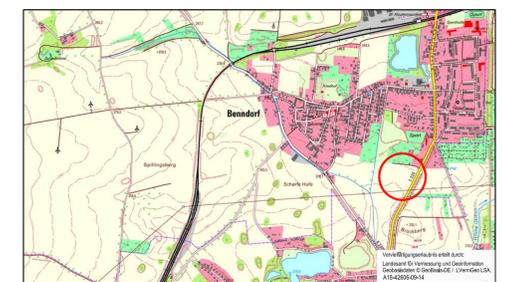
Baunutzungsverordnung

(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt.



Gemeinde Benndorf

Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“ 1. Änderung

Satzung

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

Aktualitätsstand der Planung

Februar 2021

Gemarkung

Benndorf

Flur

3

Maßstab

1 : 1000

Kartengrundlage

ALK Daten