Teil A

Kartengrundlagen:

Orthofoto (DOP 20) dop20_326985668

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt

Verbandsgemeinde	Wethautal
Gemarkung	Wethau
Flur	1
Maßstab	1 : 1.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 10/2020

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,2020
GLP-Geo-kGk Wethautal 52d/A18-36780-10-8

Vermessung:

Gemeinde	Wethau
Gemarkung	Wethau
Flur	1
Maßstab	1 : 250
Lagesystem	ETRS89 UTM32
Höhensystem	DHHN 2016
Stand:	03/2022

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:
Dipl.-Ing. Ralph Eisenschmidt
Kleingärtnerstraße 10
06682 Teuchern
Tel.: 034443-50200
Fax:034443-50250

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
01	699719.22	5668970.33
02	699731.94	5668970.75
03	699732.41	5668962.11
04	699773.23	5668963.47

ausgewählte Punkte der Straßenplanung

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
01	699730.23	5668869.83
02	699731.25	5668872.95
03	699727.19	5668947.70
04	699717.81	5668962.07
05	699715.89	5668961.96
06	699715.45	5668970.20
07	699737.26	5668873.06
08	699738.76	5668870.14

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

vorhandene bauliche Anlagen

123/1 vorhandene Flurstücksgrenzen und -nummern

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung	Geschossiezahl	Bauweise
Grundflächenzahl		Bauweise
Höhe baulicher Anlagen		

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen

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

0,35 Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK + 9,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, siehe textl. Festsetzung

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

o offene Bauweise

E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (der Hauptgebäude) - Firstrichtung

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

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier:

V Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

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

D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: vorgeschichtliche Siedlung, Fundplätze vom Neolithikum bis zum Mittelalter

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 (3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" - 2. Änderung, zugl. Erweiterung (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 (3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg") (rechtskräftig); informell

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohngebiet am Kirchberg" - 1. Änderung; informell

Hinweise:

- Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Rodungen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres durchzuführen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen. Befreiungen von diesem Verbot sind beim Burgenlandkreis zu beantragen.

- Aufgrund der Beschaffenheit und der Eigenschaften des Baugrundes sind standortspezifische Baugrunduntersuchen nach Festlegung der endgültigen Lage der Gebäude erforderlich.

- Aufgrund des vom geologischen Landesamt gegebenen Hinweises zu der Möglichkeit des Auftretens von Erdfällen (Ereigniswahrscheinlichkeit gering) sind entsprechende statisch-konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

- Falls bei Aushubmaßnahmen Hohlräume im Untergrund angetroffen werden, ist das Geologische Landesamt zu informieren.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals "Vorgeschichtliche Siedlung: Fundplätze vom Neolithikum bis zum Mittelalter". Bodeneingriffe bedürfen einer Denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 14 Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801). Bei Baugenehmigungsverfahren sind die Denkmalbehörden am Verfahren zu beteiligen. Die Baugenehmigung umfasst gem. § 14 Abs. 8 DenkmSchG LSA die denkmalrechtliche Genehmigung.

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

Teil B

Textliche Festsetzungen

I **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Allgemeine Wohngebiet **WA** gem. § 4 BauNVO ist gem. § 1 (6) BauNVO eingeschränkt: Die gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1(6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO i. V. m. §19 (4) Satz 2 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,4 zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet **WA**:
Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist der höchste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche in der Mitte der der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zugewandten Hauptgebäudefassade. Eine von vorstehender Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn die Höhenlage der Entwässerungsanlage oder der Grundwasserstand dies erfordert.

4. Das im Allgemeinen Wohngebiet **WA** festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt darf gem. § 16 (6) BauNVO durch Nebenanlagen auf den Baukörpern nicht überschritten werden. Von Vorstehendem ausgenommen sind Gebäudeteile in Form von Aufzugsüberfahrten, bei welchen das festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden darf. Der Bezugspunkt ist identisch zur textlichen Festsetzung Ziff. 3.

Bauweise, Baugrenzen

5. Im Rahmen der offenen Bauweise sind gem. § 22 (2) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA** nur Gebäudelängen bis 15 m bei Einzelhäusern und 25 m bei Doppelhäusern zulässig.

6. Gebäude im Bereich des Flurstückes 116/2, Flur 1, Gemarkung Wethau, dürfen bis auf 2,00 m an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 118/1, Flur 1, Gemarkung Wethau ohne Abstandsflächen herangebaut werden.

7. Die Baugrenzen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** im Bereich von Vordächern, Erkern und Balkonen, zugewandt zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen um bis zu 1,50 m, bei Dachüberständen bis zu 0,50 m, überschritten werden (gem. § 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Treppen bzw. Haustritten / Rampen nicht zulässig.

8. Für die Errichtung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet **WA** wird im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien durch Fotovoltaik gem. § 9 (1) Nr. 23b i. V. m. § 1a (5) BauGB festgesetzt, dass die Firstausrichtung der baulicher Anlagen (Hauptgebäude) orthogonal zur Fahrbahnachse der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" verläuft (Ost-West-Ausrichtung).

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

9. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die textliche Festsetzung Ziff. 10. bleibt unberührt.

10. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. v. § 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 nicht zulässig.

11. Gem. § 23 (5) BauNVO sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzung der Verkehrsfläche "Kirchberg" sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zulässig. Im Bereich des 5 m- Streifens ist je Baugrundstück die Anlage von bis zu zwei nicht überdachten Stellplätzen sowie die Einordnung eines Stellplatzes für Müllbehälter als Nebenanlage anzulegen zulässig.

12. Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet **WA** pro Wohneinheit maximal zwei überdachte Stellplätze (Carports) bzw. Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig sind. Die textliche Festsetzung Ziff. 10. bleibt unberührt.

13. Die Herstellung von PKW-Stellplätzen als Hauptzweck der Grundstücksnutzung im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist nicht zulässig.

Ver- und Entsorgung

14. Die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser befestigter Flächen ist im Allgemeinen Wohngebiet **WA** nicht zulässig. Es ist in Regenauffangbehältern aufzufangen oder in das öffentliche Netz einzuleiten.

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

15. Je 150 m² privater, nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) gemäß Artenliste zu pflanzen und zu erhalten. Alternativ ist das Anlegen als Obstgarten mit mindestens drei Obstbäumen (halbstämmig) je 150 m² Grundstücksfläche zulässig. Als spätester Pflanzzeitpunkt wird die auf die Fertigstellung des jeweiligen Wohngebäudes folgende Pflanzperiode festgesetzt.

16. Zur Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes **WA** sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der jeweiligen Baugrundstücke durchgängige Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste anzulegen.

17. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind durchgängige, mehrzeilige (mind. 2-zeilige) Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste anzulegen.

Hinweis:
Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Laubholzarten gem. Artenliste zu verzichten.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):		**Sträucher/ Heister (Hecken, Gehölzstreifen):**	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche /Hartriegel
Malus coronarius	Zierapfel	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Malus floribunda	Zierapfel	Corylus avellana	Hasel
Malus sylvestris	Wildapfel	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Pyrus pyraster	Wildbirne	Frangula alnus	Faulbaum
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robus	Stiel-Eiche	Prunus spinosa	Schlehe
Tilia cordata	Winter-Linde	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
heimische Obstsorten		Rosa avensis	Feld-Rose
		Rosa canina	Hunds-Rose
		Rosa rubiginosa	Wein-Rose
		Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

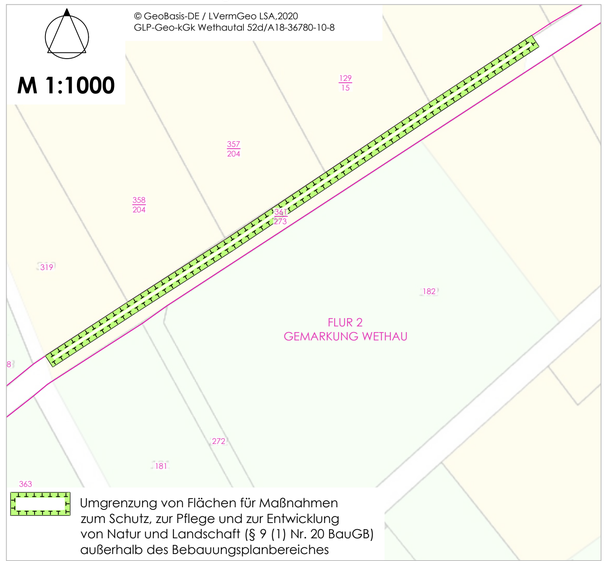
Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Bei Pflanzung von Laubbäumen sind verpflanzte Hochstämme, bei Obstgehölzen Halb- bzw. Hochstämme zu verwenden. Für Laubbäume sollen Qualitäten ab 12-14 cm Stammumfang (gemessen in 1m Höhe) gewählt werden.

Bei Pflanzung von Sträuchern sind verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben, bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Flurstück 361/273, Flur 2, Gemarkung Wethau: Baumreihe und Blühstreifen



Zur Kompensation der durch die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet „Der Kirchberg" hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes wird eine lineare Eingrünungsmaßnahme in der Nähe des Sportplatzes zugeordnet.

Bisherige Landwirtschaftsfläche soll durch Einsaat einer geeigneten gebietsheimischen Saatgutmischung auf einem Streifen von 4,00 m Breite und 170,00 m Länge zu einem Blühstreifen entwickelt und dauerhaft extensiv gepflegt werden. Die Mahd soll zur Förderung der Biodiversität nicht vor Ende Juni erfolgen.

Wegbegleitend ist eine Baumreihe mit Hochstämmen standortgerechter Laubholzarten oder Obstbäumen gemäß Artenliste anzulegen. Die Pflanzabstände sollen mindesten 8,00 m und maximal 12,00 m betragen.

Mit der Maßnahme und durch die extensive Pflege soll die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes verbessert werden. Sie dient der Eingrünung und Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft und zur Förderung der Biodiversität. Es wird eine verbindende Grünstruktur i. S. d. Biotopvernetzung geschaffen.

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

II **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 85 BauO LSA)**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 3. BA Wohngebiet "Der Kirchberg" und dem im Bebauungsplan definierten Allgemeinen Wohngebiet **WA**.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die örtliche Bauvorschrift gilt gem. § 1 (1) für die äußere Gestaltung von Neubauten, Umbauten, Instandsetzungen und Erweiterungen baulicher Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum der Straße "Kirchberg/ Am Kirchberg" und den im räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sichtbar bzw. einsehbar sind.

(2) Die Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung:

- der Dachformen

§ 3 Dachform

(1) Gemäß der Lage im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Dachformen auszubilden:
Die Dachform ist als Flach-, Pult-, oder Satteldach auszubilden. Die Dachoberfläche des Flachdaches ist durch eine umlaufende Attika einzufassen.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

- 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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

- 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 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

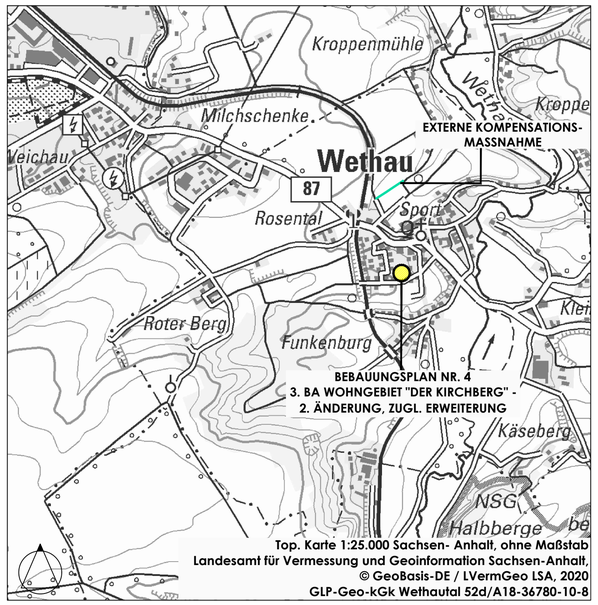
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

- 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)

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP 2010 LSA**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, in Kraft seit dem 21.12.2012



GEMEINDE WETHAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
3. BA WOHNGEBIET "DER KIRCHBERG"
2. ÄNDERUNG, ZUGL. ERWEITERUNG

gem. § 13 BauGB

ENTWURF
Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

M 1:1000 m 0 10 20 30 40 **13.02.2023**

Büro für Stadtplanung PartmbB Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de