

Teil A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN

- Zieler der Kartennutzung
- Vorläufige Messung
 - Flächenbegrenzung mit Grenzlinie
- Kennzeichnungen und Nennwerte der Dominanten
- stromlos
 - Telekomm.
 - Gas
- Feinzeichnung von Grenzen, Flächen und Anlagen
- Grenze des Baugebietes
 - stumpfen
 - Verkehrsweg - Straße
 - Verkehrsweg - Fußweg
 - Verkehrsweg - Parkweg
 - Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
 - Mi. Geh.- (Ö), Fahr. (F) oder Latengraben (L)
 - zu befestigter Fläche zugunsten: z.B. Gemeinde
 - Fläche für Ver- und Entsorgungszwecken
 - Elektrizität
 - Wasser
- Aktuelle Maß der Bauführen Nutzung
- Mi. Mischgebiet
 - Geschäftszentrum / GZ, z.B. 0,0
 - Grundgeschäftszentrum / GZ, z.B. C.4
 - Offene Bauweise
 - Ziele der Vollgeschoss als Höchstgrenze, z.B. drei Geschosse
- sonstige Festsetzungen
- SD Gehsteig
 - Als Hauptachse ist Steilabfall bis 40° Neigung festgesetzt
 - Bahnstation
- GRÜNLÄCHER
- Öffentliche Grünfläche
- FLÄCHEN FÜR WALD
- Flächen für Wald
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR BAUMANBAU ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- zu erhaltende Bäume (bestand)
 - erhaltende Bäume
 - auszuwickelnde Baumkrone
 - Umgrenzung von Flächen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Bereich der Maßnahmen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Geltungsbereich I
 - z.B. 1

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)
 - Das Baugebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.
 - Zulässig sind gemäss § 9 Abs. 2 BauZG:
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 2 BauZG)
 - Die Bauweise wird als Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe ist auf die Erdbauweise und die Nutzung festzusetzen. Die Gebäudehöhe darf max. 12,0 m betragen.
 - z.B. Maximal zulässige Geschossehöhe und Zahl der Vollgeschosse
 - z.B. der Vollgeschosse
 - Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstwert festgesetzt.
 - Grundfläche
 - Die Dachschräge hat max. 0,35 zu festsetzen. Sie wird weiterhin für Übergangsbau und beim Baumgruppenbau gemessen.
- HÖHENLAGEN DER BAULICHEN ANLAGEN UND BEBAUUNGSCHLÜSSE** (§ 9 Abs. 2 BauZG)
 - Die Festsetzung zur Dachschräge gilt nicht im Änderungsbereich.
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 2 BauZG)
 - Offene Bauweise
 - Im Baugebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit vertikalen Bauelementen als Einzel- oder Gruppenbauwerke zu errichten.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ, GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BauZG)
 - Zulässige Anordnung**
 - 1.1 Stellplätze, Garagen und Carports gemäss § 12 BauVO sind im Inneren der überbauten Fläche zulässig. Sie können an eine angelegte Verkehrsfläche angeschlossen werden.
 - 1.2 Untergeschosse Nebengebäude gemäss § 14 BauVO sind auf der dem Grundstück abgewandten Seite zulässig. Die Stellplätze sind so anzuordnen, dass der Grundstückseigentümer einen freien Zugang zum Grundstück hat und keine Beeinträchtigung der Nutzung des Grundstückes erfolgt.
- VERKEHRSMÄßIGEN UND VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWISCHENSTREIFEN** (§ 9 Abs. 2 BauZG)
 - Die Streifen dienen für neu anzuordnende Verkehrsflächen und sind so zu errichten.
- Flächen für Fußgänger**
 - Im Baugebiet sind Flächen für Fußgänger auszuweisen. Diese sind mit Pflastermaterial zu gestalten.
- FLÄCHEN FÜR VERBODENANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, VERLIND- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 2 BauZG)
 - 1. Lage der Flächen und Entsorgungseinrichtungen
 - Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Bereich der überbauten Flächen auszuweisen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Gründorfische Festsetzungen)** (§ 9 Abs. 2 BauZG)
 - 1.1 Öffentliche Grünflächen
 - 1.2 Private Grünflächen (Baumgruppenanlagen)
 - 1.3 Bildung für Begrünung
 - 1.4 Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich

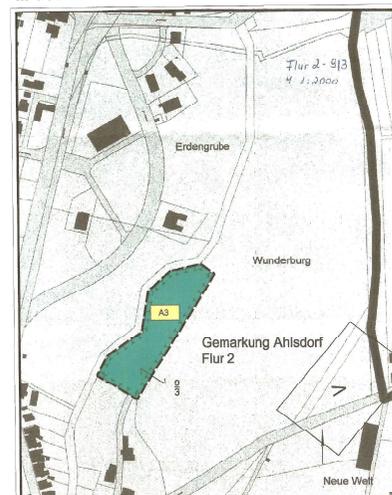
7.5 Festlegungen zur Vegetationsausstattung

Nr.	Fläche / Standort	Maßnahmenbestimmung	Anforderungen	Notwendigkeit
A1	Öffentliche Fläche im Bereich des Flurstücks	Öffentliche Flächen / Maßnahmen für den Ausgleich / Geltungsbereich I	Planung von 12 Laubbäumen im Abstand von 10 m in Reihe, an den gegenüberliegenden Straßenseiten (Bäume für den Bereich des Flurstücks)	Laubbäume (Bäume für den Bereich des Flurstücks)
A2	Geländebereich entlang des Flurstücks	Öffentliche Flächen / Maßnahmen für den Ausgleich / Geltungsbereich I	Geländebereich entlang des Flurstücks	Laubbäume (Bäume für den Bereich des Flurstücks)
A3	Private Grundstücksflächen (Geltungsbereich I)	Private Grundstücksflächen (Geltungsbereich I)	Planung von 2 Laubbäumen im Abstand von 10 m in Reihe, an den gegenüberliegenden Straßenseiten (Bäume für den Bereich des Flurstücks)	Laubbäume (Bäume für den Bereich des Flurstücks)

8. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

- Öffentliche Flächen / Maßnahmen für den Ausgleich / Geltungsbereich I**
 - Planung von 12 Laubbäumen im Abstand von 10 m in Reihe, an den gegenüberliegenden Straßenseiten (Bäume für den Bereich des Flurstücks)
- Private Grundstücksflächen (Geltungsbereich I)**
 - Planung von 2 Laubbäumen im Abstand von 10 m in Reihe, an den gegenüberliegenden Straßenseiten (Bäume für den Bereich des Flurstücks)

GELTUNGSBEREICH II M 1 : 2 000



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 002 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet "Erdengrube" in Ahlsdorf

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans 002 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet "Erdengrube" in Ahlsdorf, die nicht von der 1. Änderung betroffen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)
- Mischgebiet, § 9 BauVO
- BAUWEISE, BAULAGEN, BAUDAUENZEN** (§ 9 Abs. 2 BauZG)
- Baugenossenschaft
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauZG
- PLANGRUNDLAGEN DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG**
- Planung von 2 Laubbäumen im Abstand von 10 m in Reihe, an den gegenüberliegenden Straßenseiten (Bäume für den Bereich des Flurstücks)

Hinweis

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachverständigenrat (LADN) befindet sich das Flurstück im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäss § 2 DenkmalDG LSA.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Bereich mit hoher Befundwahrscheinlichkeit. Dessen konkrete Ausdehnung ist derzeit nicht bekannt.

Vor jeglichen Erdarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalssubstanz und zur Fundierung stattfinden.

Die Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist. Um die archäologische Ausgrabung durchführen zu können, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit dem LADN in Verbindung zu setzen.

Unabhängig von den durchzuführenden archäologischen Untersuchungen sind die baumweltfreundliche Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Mindestpflicht im Falle unvermeidbarer archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 2 DenkmalDG LSA sind Maßnahmen mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals, die zum Abbau einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu lassen sind. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Bodens durch den Landesrat oder vom Bauherrn ist zu verpflichten.

Silberheller, Barbara / Altmeppen

Wegen der beschränkten Vertragsdauer des Bodengrabs ist ein zentralisiertes Regime der Festlegung und Abklärung der Oberrflächen- und Grundwasserarbeiten zu installieren.

Es wird empfohlen, Baugrunderhebungen vornehmen zu lassen.

Wasser- und Umweltschutz

Am Nordrand des Änderungsbereiches ist das zentralisierte Aufheben von oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände nicht auszuweisen.

SATZUNG DER GEMEINDE AHLSDORF ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 002 MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORUNGSPLAN FÜR DAS MISCHGEBIET "ERDENGROBE" IN AHLSDORF

basiert auf dem nachträglichen Grünordnungsplan 002 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet "Erdengrube" vom 12.04.2008

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauZG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Nr. 72 vom 10.11.2017, S. 3634) und (neu) Beschließung durch den Gemeinderat vom 12.04.2021 die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 002 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet "Erdengrube" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan 002 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet "Erdengrube" ist mit seiner ursprünglichen Bekanntmachung am 12.04.2008 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Beachtung des § 214 Abs. 2 BauZG und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 39 ff. BauZG) hingewiesen worden.

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 002 MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORUNGSPLAN FÜR DAS MISCHGEBIET "ERDENGROBE" IN AHLSDORF

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches des Gemeinderats vom 12.03.2021. Die originale Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist unter Ahlsdorf 1/16/2000 Kommunaldirektor am 14.04.2021 erfolgt.

Ahlsdorf, den 17. Juli 2021

Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.2021 mit Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ahlsdorf, den 17. Juli 2021

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben am 20.04.2021 bis zum 27.05.2021 während der Sperrzeit gemäß § 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausgelegt. Einwendungen wurden von der Öffentlichkeit bekannt gemacht sowie die Einwendungen zur öffentlichen Auslegung im Internet veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anträge während der Auslegungzeit nur per elektronische Weise, per Nachschreib oder per e-Mail vorgetragen werden können, am 14.04.2021 im Halbjahr-Anzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.

Ahlsdorf, den 17. Juli 2021

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.05.2021 geprüft.

Ahlsdorf, den 17. Juli 2021

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.05.2021 beifolgt.

Ahlsdorf, den 17. Juli 2021

Der Bebauungsplan 002, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetilgt.

Ahlsdorf, den 17. Juli 2021

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans sowie der Entwurf, bei dem der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 12.04.2021 im Halbjahr-Anzeiger öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Beachtung des § 214 Abs. 2 BauZG und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 39 ff. und 44 BauZG) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.04.2021 in Kraft getreten.

Ahlsdorf, den 17. Juli 2021

Der Bebauungsplan 002, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetilgt.

Ahlsdorf, den 17. Juli 2021

URSCHRIFT

GEMEINDE AHLSDORF

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 002 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet "Erdengrube" in Ahlsdorf

Planverfasser: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab: 1 : 1 000	Satzung Juni 2021
---	-----------------------	----------------------