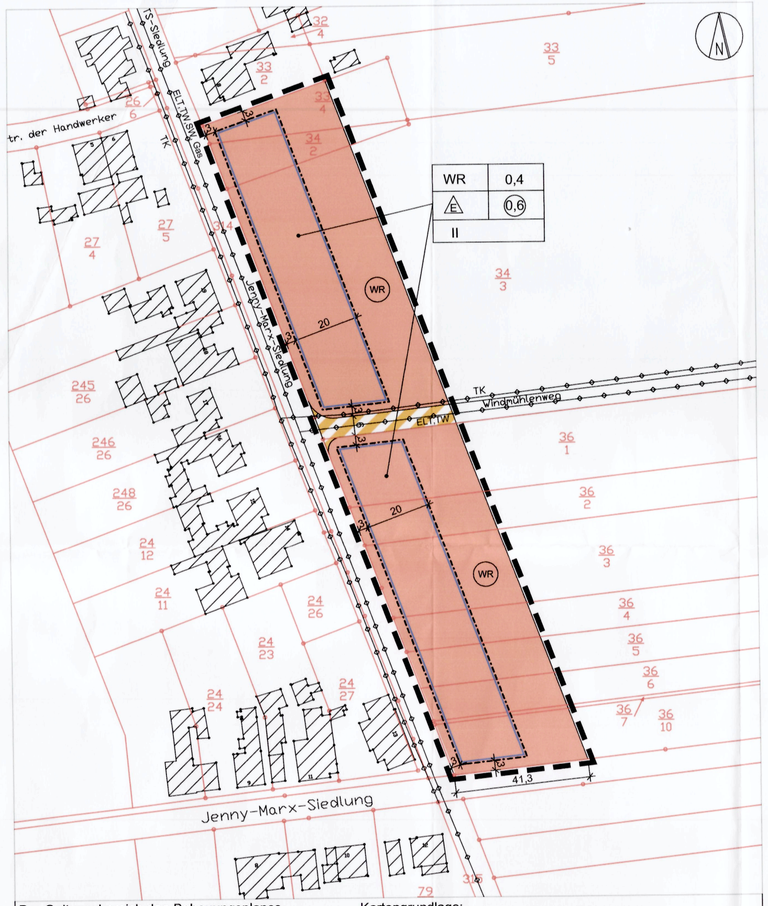
Bebauungsplan Wohnflächenentwicklung "Jenny-Marx-Siedlung" der Gemeinde Obhausen

Planzeichnung (Teil A)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung:	Obhausen
Flur:	6
Teilflurstücke:	33/4, 34/2, 34/3, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 36/10

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [18-38907-09-14]

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 3 BauNVO)

- WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- (0,6) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Weg für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Flurstücksgrenze
- z.B. 34/3 — Flurstücknummer
- Geltungsbereich der Satzung
- 3 — Vermaßung in Metern
- vorhandene Gebäude

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdischer Leitungsbestand (nachrichtliche Übernahme)

Elt	Strom
TW	Trinkwasser
SW	Schmutzwasser
Gas	Erdgas
TK	Telekom

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschoße	

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

Das Plangebiet ist nach § 3 BauNVO ausgewiesen als Reines Wohngebiet (WR).
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:
1. Die Grundflächenzahl (Größe der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Die Geschoßflächenzahl beträgt als Höchstmaß 0,6.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.
2. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
2. Garagen, Stellplätze und überdachte PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Es sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohnhaus nachzuweisen.

5. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

6. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Zier-, Obst- und/oder Gemüsegarten anzulegen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7. Artenschutzmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1a BauGB, § 44 BNatSchG)

Ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bis zum Beginn von Baumaßnahmen ist das Plangebiet von jeglicher landwirtschaftlicher Nutzung frei zu halten, d.h. dass in der Vegetationszeit aller 4 bis 6 Wochen ein regelmäßiges Umbrechen (Eggen) der Flächen zu erfolgen hat.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Jenny-Marx-Siedlung" der Gemeinde Obhausen aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates Obhausen vom 19.12.2018.

Obhausen, den 12.06.2019 - Siegel - D. Nicodemus (Nicodemus) Bürgermeisterin

2. Der Gemeinderat hat am 19.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Obhausen, den 12.06.2019 - Siegel - D. Nicodemus (Nicodemus) Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 22.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Obhausen, den 12.06.2019 - Siegel - D. Nicodemus (Nicodemus) Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 23.01.2019 bis einschließlich 26.02.2019 während der Dienstzeiten

Montag	von 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	von 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	von 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	von 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Freitag	von 9.00 - 12.00 Uhr

in den Diensträumen des Bauamtes der Verbandsgemeinde Weida-Land, Hauptstraße 43 in 06288 Nemsdorf-Göhrendorf öffentlich ausgelegen. Der Entwurf war ebenso auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Weida-Land einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf von jedermann schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weida-Land vom 15.01.2019, Ausgabe Nr. 3, Jahrgang 10 sowie Internetseite der Verbandsgemeinde.

Obhausen, den 12.06.2019 - Siegel - D. Nicodemus (Nicodemus) Bürgermeisterin

5. Der Gemeinderat Obhausen hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte am 22.05.2019 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Obhausen, den 12.06.2019 - Siegel - D. Nicodemus (Nicodemus) Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan "Jenny-Marx-Siedlung" wurde per Beschluss des Gemeinderates am 22.05.2019 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Plan nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.05.2019 gebilligt.

Obhausen, den 12.06.2019 - Siegel - D. Nicodemus (Nicodemus) Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan "Jenny-Marx-Siedlung" der Gemeinde Obhausen wird hiermit ausgefertigt.

Obhausen, den 12.06.2019 - Siegel - D. Nicodemus (Nicodemus) Bürgermeisterin

8. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weida-Land vom 01.07.2019, Ausgabe Nr. 12, Jahrgang 10 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan "Jenny-Marx-Siedlung" ist auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Weida-Land einsehbar.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Obhausen, den 02.07.2019 - Siegel - D. Nicodemus (Nicodemus) Bürgermeisterin

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Obhausen vom 22.05.2019 der Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung "Jenny-Marx- Siedlung" nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Obhausen

Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung nach § 13b BauGB "Jenny-Marx-Siedlung"

Satzung	Planungshoheit:	Gemeinde Obhausen über Verbandsgemeinde Weida-Land Hauptstraße 43 06268 Nemsdorf-Göhrendorf
Mai 2019	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000	Bearbeiter :	C. Woitschach / G. Sparfeld