

**Bebauungsplan "Gartensiedlung" in Alberstedt der Gemeinde Farnstädt**

**Planzeichnung (Teil A)**



Kartogrundlage:  
Auszug aus der Legendenkarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis DE / VermGeo LSA, 118-3867-08-14

**Zuordnung der Ausgleichsfläche für Brutvögel**



Kartogrundlage:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis DE / VermGeo LSA, 118-3867-08-14

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:  
Gemarkung: Alberstedt  
Flur: 2  
Teilflurstück: 289  
Teilflurstück: 244/30

**Erläuterung der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	

**Planzeichenerklärung nach PlanZV 1990**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Algemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Geschossflächenzahl nur Einzelhäuser zulässig

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Verkehrsfäche

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

Flurstücksgrenze

Flurstückskummer

Geltungsbereich der Satzung

Vermessung in Metern

Mittellinie Straße

vorhandene Gebäude

geplanter Abriss der Bebauung

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- 1. Tankstellen
- 2. Gartenbaubetriebe

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

**5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze und oberirdische PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollten nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) alle Umfassungsbauteile der Gebäude ein neuwertiges Schalldämmmaß R<sub>w</sub> von 30 dB und die Fenster von R<sub>w</sub> Fenster 25 bis 30 dB (Schallschutzklasse II) aufweisen.

Für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen ggf. entsprechende schalltechnische Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

**7. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**

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

**8. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

**Baurechtsregelung**

V 1: Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze erst in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zum Schutz der Brutvögel entfernt bzw. abgeschritten werden dürfen.

**Vorbaukontrolle auf Lebensstätten**

V 2: Bei Bekämpfungen des Baufeldes innerhalb der Verbotszeiträume ist vor Baubeginn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises schriftlich zu informieren. Des Weiteren hat eine Kontrolle des Baufeldes auf Besitzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Darüber ist von einem sachverständigen Fachkundler eine schriftliche Nachweiseführung vorzulegen.

**V 3: Vor dem Abriss der Gebäude sind diese auf Besitzfreiheit von Fledermausquartieren zu prüfen. Darüber ist von einem sachverständigen Fachkundler eine schriftliche Nachweiseführung vorzulegen. Sofern ein Besitz nachgewiesen wird, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises ein Ausnahmeantrag einzuholen.**

**Bereitstellung von Ersatzhabataten auf Teilflächen des Flurstückes 408**

V 4: Vor Baufreimachung sind Habitats für Strauchvögel in der Gartenanlage, südlich des Plangebietes anzulegen.

- Es sind 3 voneinander abgegrenzte Pflanzgruppen heimischer Gehölzarten von mindestens 30 m<sup>2</sup> Flächegröße anzulegen und zu erhalten.
- Anzuuchtart: Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundrose (*Cornus carolina*), Blutdorn/Hartweige (*Cornus sanguinea*)
- Anzuuchtform: Straucher 2 x verpflanzt, 90 - 120 cm, Gebüsch in Gruppen - Mindestumfang 30 m<sup>2</sup>, Pflanzabstand 1,5 m - 2 m

**Verfahrensvermerke**

1. Auflegung des Bebauungsplanes "Gartensiedlung" in Alberstedt der Gemeinde Farnstädt aufgrund des Beschlusses der Gemeinderäte Farnstädt vom 21.11.2016.

Farnstädt, den 07.07.2020 - Siegel - Myrtila Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 15.01.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt. Die Begründung wurde gebildet.

Farnstädt, den 07.07.2020 - Siegel - Myrtila Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gartensiedlung" in Alberstedt, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, wurde dem Gemeinderat am 15.01.2019 bis einschließlich 14.02.2019 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 - 16:00 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 06268 Nennsdorf-Görsendorf öffentlich ausliegen. 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 jedem schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekanntgemacht worden.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weida-Land vom 31.01.2019, Ausgabe Nr. 5, Jahrgang 10 sowie Internetseite der Verbandsgemeinde.

Farnstädt, den 07.07.2020 - Siegel - Myrtila Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind schriftlich mit Schreiben vom 08.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Farnstädt, den 07.07.2020 - Siegel - Myrtila Bürgermeister

5. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes "Gartensiedlung" in Alberstedt, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, wurde dem Gemeinderat am 15.01.2019 bis einschließlich 25.07.2019 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 - 16:00 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 06268 Nennsdorf-Görsendorf öffentlich ausliegen. 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 jedem schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekanntgemacht worden.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weida-Land vom 01.07.2019, Ausgabe Nr. 16, Jahrgang 10 sowie Internetseite der Verbandsgemeinde.

Farnstädt, den 07.07.2020 - Siegel - Myrtila Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Farnstädt, den 07.07.2020 - Siegel - Myrtila Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Entwurf des 22.10.2019 geprüft und abgelehnt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden am 29.10.2019.

Farnstädt, den 07.07.2020 - Siegel - Myrtila Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan "Gartensiedlung" wurde per Beschluss des Gemeinderates am 22.10.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan steht Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.10.2019 gebildet.

Farnstädt, den 07.07.2020 - Siegel - Myrtila Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 07.04.2020 AZ: BPL/00078

Merseburg, den 07.04.2020 - Siegel - (BGL) Stabsarzt / Schulamtsleiter

10. Der Bebauungsplan "Gartensiedlung" der Gemeinde Farnstädt wird hiermit ausgestellt.

Farnstädt, den 22.04.2020 - Siegel - Myrtila Bürgermeister

11. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Hauptplatz in Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weida-Land vom 02.07.2019, Ausgabe Nr. 7, Jahrgang 10 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan "Gartensiedlung" ist auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Weida-Land einsehbar.

In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verteilung von Verteilungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdboten von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Farnstädt, den 06.05.2020 - Siegel - Myrtila Bürgermeister

**- Urschrift -**

**Präzedenz**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Farnstädt vom 22.10.2019 der Bebauungsplan "Gartensiedlung" in Alberstedt nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Farnstädt	
Bebauungsplan "Gartensiedlung" nach § 13b BauGB in Alberstedt	
Satzung	Planungshoheit: Gemeinde Farnstädt über Verbandsgemeinde Weida-Land Hauptstraße 43 06268 Nennsdorf-Görsendorf
Oktober 2019	Entwurf und Verfahrensberatung: Gloria Spießfeld Architektin und Ingenieurin Halberstädter Straße 12 08112 Halle/Saale
M 1 : 500	Bearbeiter: C. Woltschlag / G. Spießfeld