

# Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2019  
 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A18-119-2010-7

## I Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.1).

### 2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

### 3. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

### 4. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird auf Teilflächen des Flurstücks 22 ein Leitungsrecht für eine Trinkwasserleitung und eine Schmutzwasserdruckleitung sowie die dazugehörigen Kabel zugunsten des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziethe" festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 4,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden

## II Nachrichtliche Übernahmen

### Landschaftsschutzgebiet

Bei dem nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet "Saale", das durch Verordnung des Landkreises Bernburg vom 28.12.1999 ausgewiesen wurde. Die Flurstücke 20, 21 und 22 der Flur 25 wurden mit Änderungsverordnung des Saal-Landkreises vom 13.06.2019 aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst.

### Naturpark

Bei dem nachrichtlich übernommenen Naturpark handelt es sich um den Naturpark „Unteres Saaletal“, der durch Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 27. Oktober 2005 zum Naturpark erklärt wurde (MBL LSA S. 686). Die Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Naturpark "Unteres Saaletal" vom 27. Oktober 2005 enthält für das Gebiet des Naturparks keine Verbotsvorschriften.

## Planzeichenerklärung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet WA	(§ 4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl, z.B. 0,8	(§ 20 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
<b>---</b>	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

	unterirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
--	--------------	---------------------------

### 6. Grünflächen

	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
--	--	---------------------------

### 7. Flächen für die Landwirtschaft

	Flächen für die Landwirtschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b BauGB)
--	--------------------------------	-------------------------------------

### 8. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Landschaftsschutzgebiet	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Naturpark	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 9. Sonstige Planzeichen

	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Höhenlage am festgesetzten Standort, als Maß für die Geländehöhe eines Wohngebietes in m über NHN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

### Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl

### Bestandsangaben

	Flurgrenze		Böschung
	Flurstücksgrenze		Gebäudebestand mit Hausnummer
<b>22</b>	Flurstücksnummer		Höhenangaben
	Parzellierung (Vorschlag)		Baum

## Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 sowie des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Gemeinderat der Gemeinde Plötzkau die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Plötzkau, \_\_\_\_.2024 Bürgermeister

### 4. Verkehrsflächen

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

### 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
---------------------------

### 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
---------------------------

### 7. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
---------------------------

### 8. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 6 BauGB)
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 9. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 28.08.2023. Der Beschluss wurde am 28.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Plötzkau, \_\_\_\_.2024 Bürgermeister

2. Der vom Gemeinderat der Gemeinde Plötzkau am 28.08.2023 gebilligte 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 09.10.2023 bis zum 13.11.2023 während folgender Zeiten in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in 39439 Güsten, Platz der Freundschaft 1 im Sitzungssaal:

Montag	9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

und während folgender Zeiten im Bürgerbüro Alsleben (Saale), Fachbereich Bau in 06425 Alsleben (Saale), Markt 1:

Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurde auf der Internetseite veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 28.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Plötzkau, \_\_\_\_.2024 Bürgermeister

3. Der vom Gemeinderat der Gemeinde Plötzkau am \_\_\_\_.2024 gebilligte 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom \_\_\_\_.2024 bis zum \_\_\_\_.2024 während der oben genannten Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurde auf der Internetseite veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit demselben Hinweis am \_\_\_\_.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Auslegung der Planunterlagen in Papierform erfolgt in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in 39439 Güsten, Platz der Freundschaft 1 im Sitzungssaal

Montag	9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

und während folgender Zeiten im Bürgerbüro Alsleben (Saale), Fachbereich Bau in 06425 Alsleben (Saale), Markt 1:

Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr

Plötzkau, \_\_\_\_.2024 Bürgermeister

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Plötzkau hat die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Plötzkau, \_\_\_\_.2024 Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am \_\_\_\_.2024 vom Gemeinderat der Gemeinde Plötzkau als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss gebilligt.

Plötzkau, \_\_\_\_.2024 Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Plötzkau, \_\_\_\_.2024 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 ist, sind am \_\_\_\_.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_.2024 in Kraft getreten.

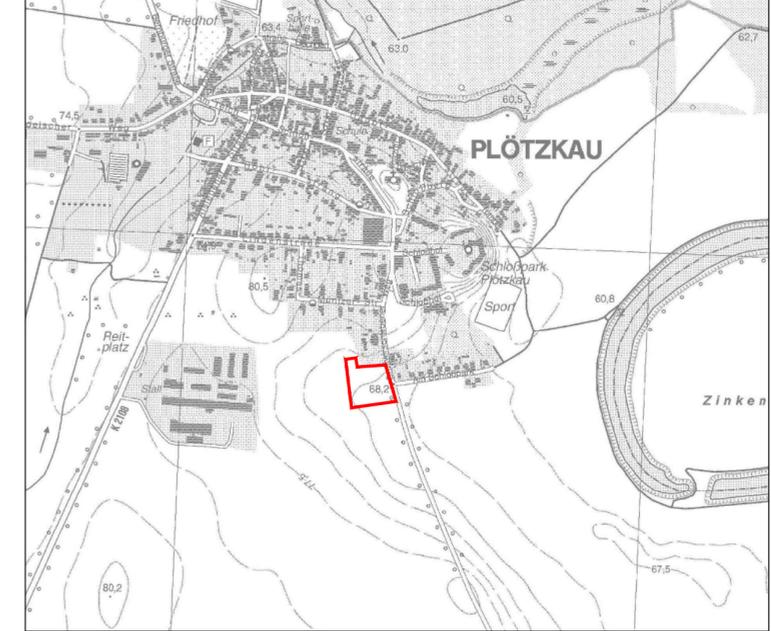
Plötzkau, \_\_\_\_.2024 Bürgermeister

# Gemeinde Plötzkau



## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Kennwort: „Wohngebiet Großwirsch-lebener Weg“

Verfahrensstand: 2. Entwurf  
 Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 20.02.2024



Kartengrundlage: Geobasisdaten/November 2019  
 © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, A18-119-2010-7

**baumeister**  
 ingenieurbüro gmbh bernburg  
 planung und beratung

steinstraße 3i  
 06406 bernburg  
 fon 03471 - 313 556

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow  
 Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d  
 Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebiß  
 Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
 Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Städtischer Tiefbau  
 Verkehrsanlagen  
 Freianlagen  
 Bauleitplanung

D:\PROJE