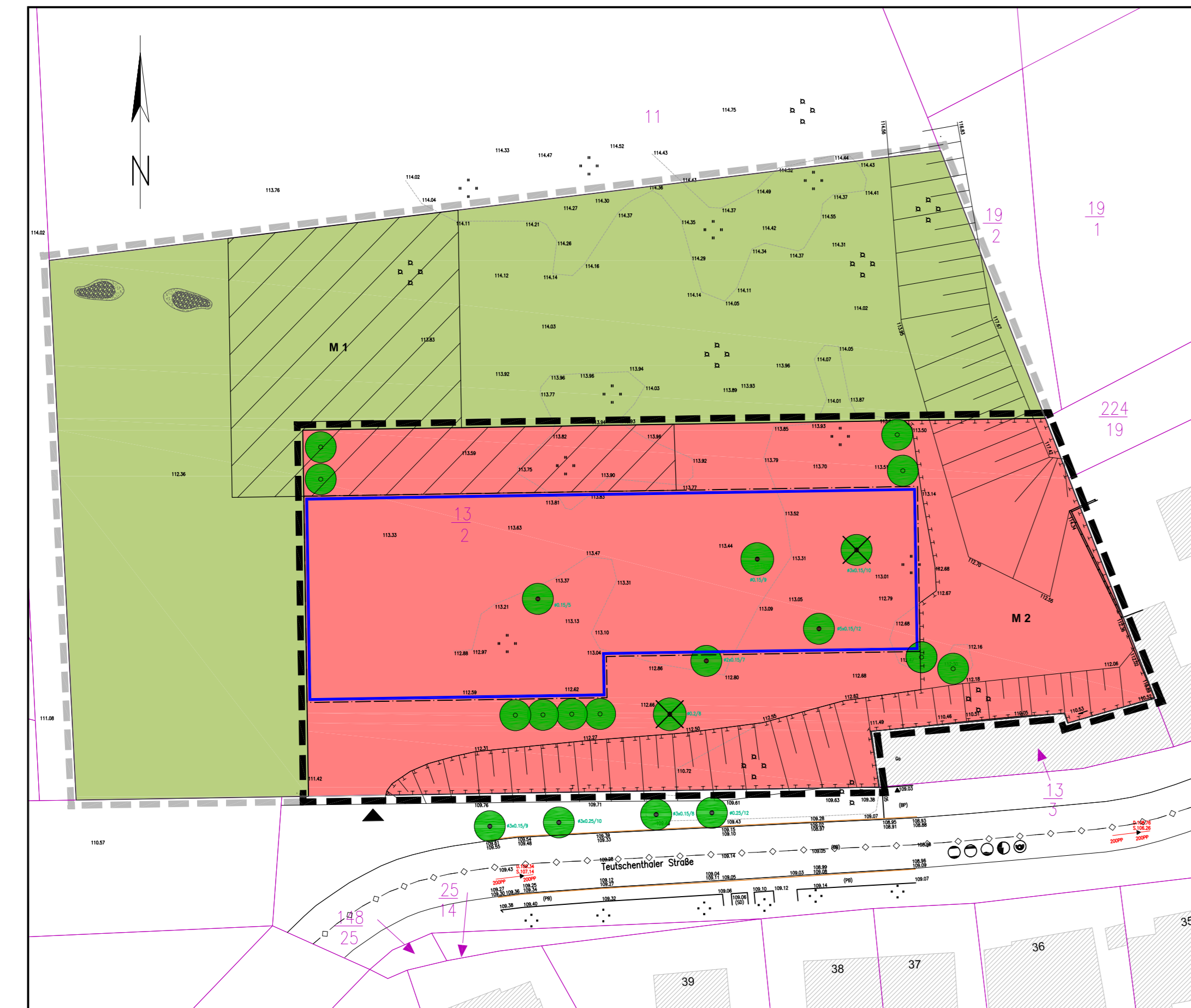


EINBEZIEHUNGSSATZUNG "AN DER WINDMÜHLE" DER GEMEINDE TEUTSCHENTHAL OT ZSCHERBEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

10 m Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
0,25 Grundflächenzahl § 16, 17, 19 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
offene Bauweise (vgl. Textliche Festsetzungen I, Pkt. 3.1) § 22 Abs. 2 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Gebietszufahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Fällen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (hier Entfernen nichtheimischer Arten) § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

- M 1 Maßnahmenfläche
- M 2 Maßnahmenfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Anordnung Lesesteinhaufen entspr. ASB
- Hang § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Bemaßung in Metern
- Grundstücksgrenze / Bereich für A- und E-Maßnahmen

2. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB

- unterirdisch
- Gas
- Abwasser (Schmutz- und Regenwasser)
- Wasser
- Elektroenergie
- Telekommunikation

Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
0,25	2
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA	offen

ENTWURF

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 13/2 der Flur 3 der Gemarkung Zscherben mit einer Gesamtfläche von 4.250 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan und dem Plan der Einbeziehungssatzung im Maßstab 1 : 500. Grundlage bildet der Vermessungsplan.

§ 2 - Zulässigkeit der Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich über § 29 BauGB entsprechend den in § 1 der Satzung festgelegten Grenzen und richtet sich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

§ 3 - Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich dieser Satzung wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von der Zulässigkeit gemäß § 4 (2) werden die Nutzungen unter den Ziffern 3. ausgenommen. Eine Ausnahme nach § 4 (3) ist generell nicht zulässig.

Das Parken für die Wohngebäude wird mit mind. 2 festgesetzt. Es sind Stellplätze, Carport und Garage zulässig, bzw. deren Kombination. Die Stellplätze für die Gewerbeeinheit werden für deren Bedarf nicht beschränkt (§ 12 BauNVO).

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig; Ausnahmen gelten für Rigolen, Zisternen und Elektroversorgung.

§ 4 - Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

GRZ: maximal zulässig 0,25
Höhe baulicher Anlagen: maximal 10 m (nützlich im überbaubaren Bereich des jeweiligen Baugrundstücks)
Geschosse: 2 Vollgeschosse
Dachform: beliebig
Eine Geschossflächenzahl und Baumassenzahl wird nicht festgesetzt.

§ 5 - Festsetzung zur Bauweise (§ 22 BauNVO) und zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die Baugrenze bestimmt sich durch die Eintragung im Plan. Es wird offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 6 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt bestimmen sich die einzuhaltenden Abstandsflächen.

§ 6 - Festsetzungen zur Erschließung

Das Baugrundstück liegt unmittelbar an der Teutschenthaler Straße. Hier befinden sich alle zur Erschließung notwendigen Ver- und Versorgungsmedien, an die anzuschließen ist. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -nutzung sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenso sind Anlagen zur alternativen Energiegewinnung, wie Photovoltaik und Erdwärme-Nutzung zulässig.

§ 7 - Immissionsschutz

In einer Entfernung von ca. 100 m verläuft von Halle kommend über Angersdorf die Bahnstrecke Halle - Kassel, die jedoch nur bis Angersdorf durch die Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes untersucht wurde. Ab Angersdorf ist die Strecke nicht lärmseitig kartiert, da sie sich unter der Erheblichkeitsschwelle der Befahrungszahlen für eine solche Kartierung einordnet. Unabhängig davon ist die Lärm-situation zu berücksichtigen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich auf Grund der gegenüberliegenden fast geschlossenen Bebauung eine Abschirmwirkung einstellt. Dann folgt die bebauungsfreie Zone mit dem Bahnübergang.

Die folgenden Empfehlungen sind zu beachten:

Das Firmengebäude wird an die westliche Gebietsgrenze verlagert und die beiden Eigenheime im Ostteil eingeordnet. Die zu schützenden Teilefunktionen der Wohngebäude sollten mit Schallschutzfenstern ausgerüstet werden. Auch ist Augenmerk auf die Außenwandkonstruktion zu legen; hier sind keine Leichtbaukonstruktionen für Außenwände in Schallrichtung zu verwenden, sondern „massive Wände“ zum Einsatz zu bringen. Die entsprechende Orientierung der Grundrisse mit den schutzwürdigen Wohnfunktionen zur schallabgewandten Seite und der Einbau von Schallschutzfenstern sind Festsetzungen.

§ 8 - Festsetzungen zum Naturschutz

- Sicherung und Erhaltung quantitativ und qualitativ ausreichender Freiräume, Beibehalten vorhandener Strukturen
- Entwicklung und Erhaltung eines Gebietsrandes bestehend aus Bäumen, Sträuchern und Grünland
- Förderung einer ökologisch verträglichen Planentwicklung / geringe Überbauung
- Anpflanzungen auf allen nicht durch Bebauung bzw. Befestigung genutzten Flächen mit überwiegend heimischen Arten, Anlegen von Heckenstrukturen an den Grundstücksgrenzen, auf den Wohngrundstücken auch durch Obstgehölzpflanzungen
- Anlage von Grünbereichen mit verschiedenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (M 2)
- Einfangen und Umsetzen der Zauneidechsen vor Baubeginn / Aufstellung eines Eidechsenzauens für den Zeitraum der Bauarbeiten / Schaffung neuer Unterschlupfmöglichkeiten für Zauneidechsen im Bereich der nördlich angrenzenden Grundstücksflächen
- Erhalt der Sukzessionsbereiche, besonders der heimischen (Roden nichtheimischer Arten) Gehölzstrukturen (M 1), für den Aufenthalt, das Brüten und die Nahrungssuche von Vögeln und anderen Tieren
- Verwendung von Teilbefestigungen für Zufahrten, Wege und Terrassen
- Anbringung von Nisthilfen für Vögel

VERFAHRENSVERMERKE

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Vereinfachtes Verfahren

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 2018 beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom bis durchzuführen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. bekannt gemacht.

Teutschenthal, Bürgermeister

2. Durch den Gemeinderat wurde am 2018 beschlossen, die im Rahmen des vereinfachten Verfahrens zu beteiligenden Ämter und Behörden einzubeziehen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Teutschenthal, Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 2018 die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Die Einwander sind vom Ergebnis zu benachrichtigen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. bekannt gemacht.

Teutschenthal, Bürgermeister

4. In seiner Sitzung am 2018 hat der Gemeinderat die Einbeziehungssatzung "An der Windmühle" Zscherben beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. bekannt gemacht.

Teutschenthal, Bürgermeister

5. Die Einbeziehungssatzung "An der Windmühle" ist mit Bekanntmachung vom 2018 im Amtsblatt der Gemeinde Teutschenthal in Kraft getreten.

Teutschenthal, Bürgermeister

		06108 Halle (Saale) Leipziger Straße 90 - 92 Tel.: 0345-5124303 Fax: 5124379 E-Mail: halle-projekt@onlin.de	
Einbeziehungssatzung "An der Windmühle" der Gemeinde Teutschenthal OT Zscherben		Projekt-Nr.: 079 - 03	
		Maßstab: 1 : 500	
Leiter: Gabriel	Bearbeiter: Gabriel	Zeichner: Linkersdörfer	Datum: Dezember 2018