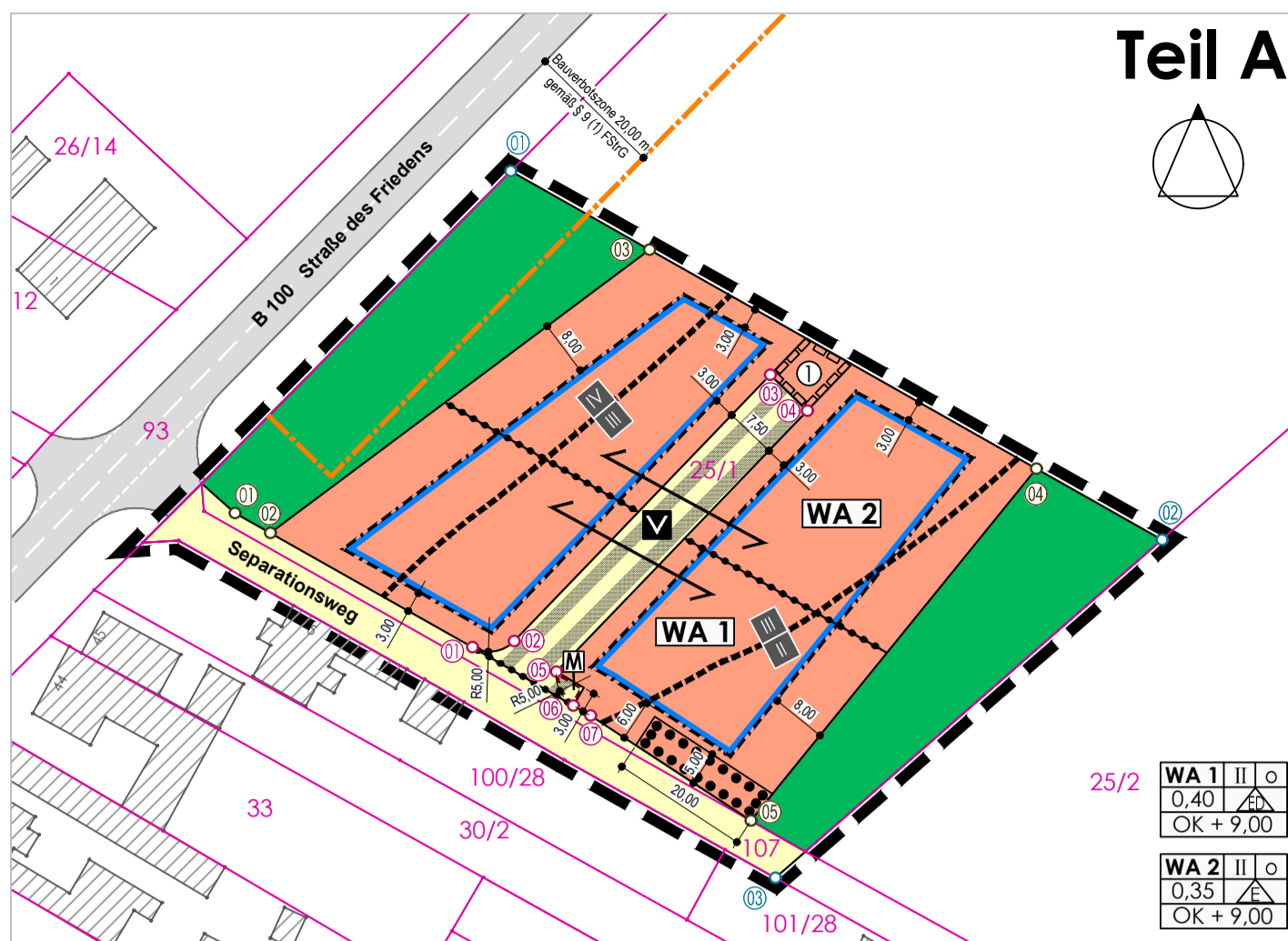


Teil A



Hinweise:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches des Grundwasserwiederanstieges der Tagebaue Golpa-Nord/Groeborn und darüber hinaus in einem wasserrechtlichen Untersuchungsgebiet. Flurnahe Grundwasserstände sind im Planbereich nicht auszuschließen (flurnahe Grundwasserstände zwischen 0 und 2 m unter Geländeroberkante). Bei vorgesehenen Bauvorhaben ist die Grundwassersituation in diesen Bereichen durch den Bauherren eingehender zu untersuchen.

- Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art entlang der Bundesstraße 100 in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, verboten (Bauverbotszone). Einer Zustimmung der oberen Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 (2) FStrG bauliche Anlagen bis zu 40 m längs der Bundesstraße 100, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone).

- Die Regelung der Verkehrssicherungspflicht ist privatrechtlicher Natur und sollte dahingehend ausgestaltet werden, dass die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke der Allgemeinen Wohngebiete **WA** potentiell angrenzende Waldeigentümer von der Verkehrssicherungspflicht freistellen.

Table with 2 columns: Kartengrundlage (Liegenchaftskarte, Stadt, Gemarkung, Flur, Maßstab) and Stand der Plangrundlage (01/2017). Includes coordinates and rights values for various points.

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen und -nummern
FLUR 10 vorhandener Flurgrenzen und -nummern

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1. Die Allgemeinen Wohngebiete WA sind gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt: In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO unzulässig.
2. Die Allgemeinen Wohngebiete WA sind gem. § 1 (6) BauNVO eingeschränkt: In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO i. V. m. § 19 (4) Satz 2 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,5 zulässig.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA: Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
5. Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt dürfen gem. § 16 (6) BauNVO durch Nebenanlagen auf den Baukörpern nicht überschritten werden.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 6. Im Rahmen der offenen Bauweise sind gem. § 22 (2) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA bei Einzelhäusern nur Gebäudelängen bis 15 m und bei Doppelhäusern bis zu 25 m zulässig.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

- Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK+9,00 Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, siehe textl. Festsetzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier:
Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Bereitstellungsfläche für Hausmüll- und Wertstoffbehälter
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Stadtverwaltung Kemberg
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Informelle Darstellungen

- Bauverbotslinie Bauverbotszone (20 m von B 100)
Bundesstraße B 100; Übernahme nach Luftbildaufnahme
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung, nachts; siehe textl. Festsetzung
Quelle: Anlage 3, Blatt 1 aus dem Schalltechnischen Gutachten Nr. 20057 zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" der Stadt Kemberg, OT Radis

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 16. Die als zu erhalten festgesetzte Strauch- Baumhecke ist durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und in ihrer Vitalität zu stärken.
17. Die als Grundstückszufahrten und Stellplätze zu befestigenden Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflusswert von mindestens 60 % zulässig.
18. Eine Unterbauung und Unterpflanzung der Kronentraufen der Bäume aus dem Randbereich der Flächen für Wald ist unzulässig.
19. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA sind gärtnerisch zu gestalten. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum gem. Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Hinweis:

Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten.

Artenliste

Table with 2 columns: Bäume (Baumgruppen, Solitäre) and Sträucher/ Heister (Hecken, Gehölzstreifen). Lists various tree and shrub species like Acer campestre, Malus coronaria, etc.

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Bei Pflanzung von Obstgehölzen und Laubbäumen sind verpflanzte Halb- bzw. Hochstämmе zu verwenden. Für Laubbäume sollen Qualitäten ab 12-14 cm Stammumfang (gemessen in 1m Höhe) gewählt werden.

Bei Pflanzung von Sträuchern sind verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben, bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

Es gelten die Vorgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

20. Durch die mit der Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße 100 (Straße des Friedens) verbundenen Geräusche können Immissionsbelastungen auftreten, die die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete WA nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in der Tagzeit bis zu 9 dB (A) und in der Nacht bis zu 11 dB (A) überschreiten. Aus diesem Grunde werden für die betroffenen Gebäudeseiten bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm für das Gesamtaußenbauteil i. S. von Abschnitt 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt:

Auf Grund des § 1 (6) Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für die der Bundesstraße 100 zugewandten Gebäudeseiten der Allgemeinen Wohngebiete WA, auf der Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm festgesetzt. Bei der Bemessung des baulichen Schallschutzes ist von den Lärmpegelbereichen II bis IV auszugehen. Zugewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand weniger als 100° beträgt.

Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile im jeweiligen Lärmpegelbereich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtbauanteils in dB (A). Rows for II, III, IV dB levels.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109)

- 21. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder anderen Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich, sofern nicht durch bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, vorgelagerte Baukörper, usw.) sichergestellt ist, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 40 dB (A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) unterschritten wird.
22. Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper, andere Hindernisse oder Maßnahmen wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (VDI-2719³, 24, BImSchV⁴) zulässig.
23. Aufgrund der textlichen Festsetzung Ziff. 20, sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Freisitze, etc., nur östlich des sie abschirmenden Hauptgebäudes, zur Abwehr von schädlichen Umwelt- einwirkungen durch die Bundesstraße 100 zulässig. Einzelnachweise zur Sicherstellung des baulichen Schallschutzes sind abweichend von vorstehender Festsetzung zulässig.

Hinweis:

Hiervon ausgenommen sind schutzbedürftige Freiflächen, wie z. B. Terrassen, Freisitze etc., welche in einer Entfernung von mehr als 45 m von der Straßenmitte der Bundesstraße 100 angeordnet werden.

1 DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, Mai 1987, Beuth- Verlag GmbH, Berlin
2 DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Juli 2016, Beuth- Verlag GmbH, Berlin
3 VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987
4 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV vom 4. Februar 1997, BGBl. I, 1997, Nr. 8.)

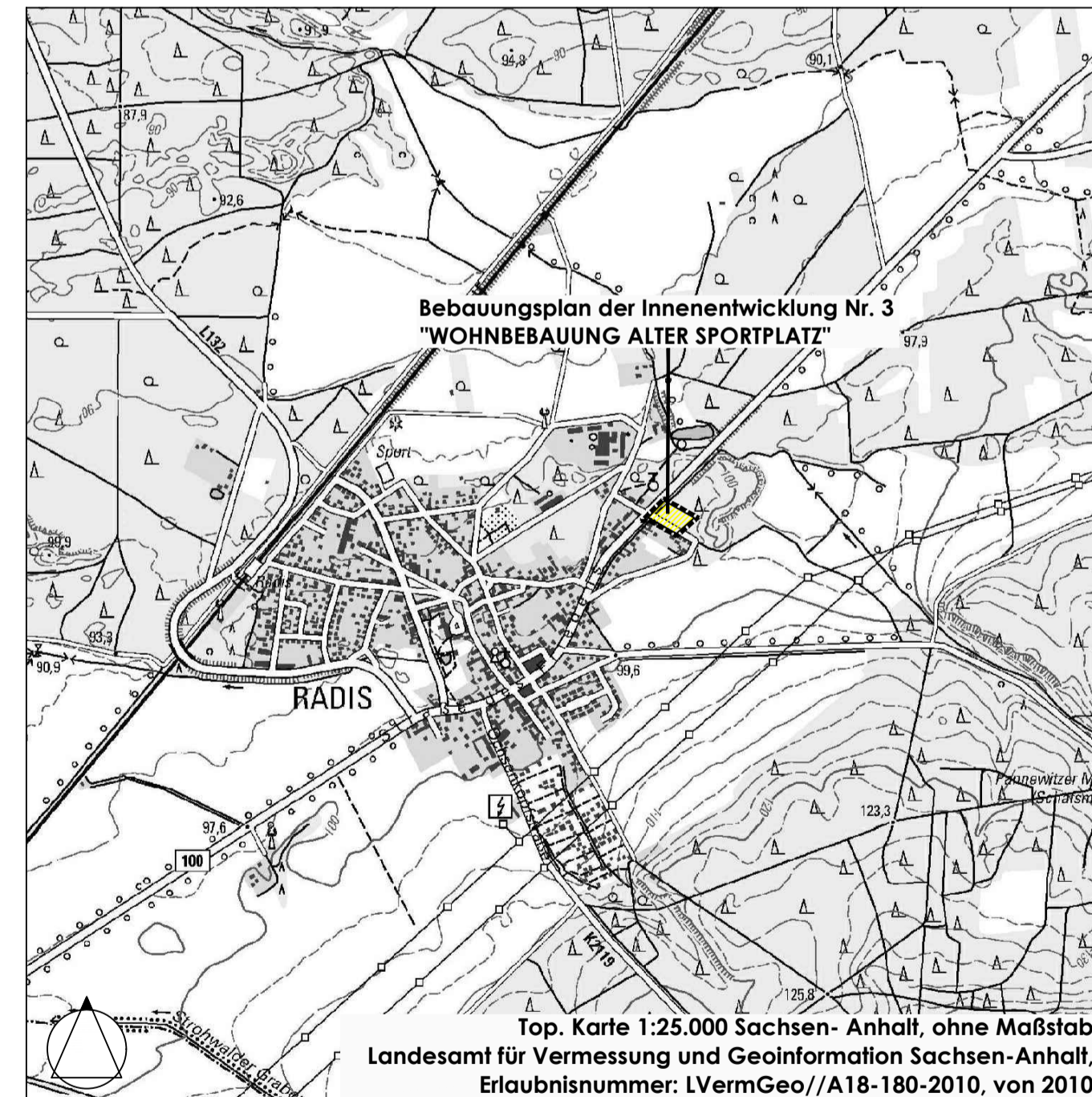
Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Bundesgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.03.2020 (BGBl. I S. 433)

Landesgesetze Sachsen-Anhalt

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt LWaldG LSA) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016 S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA 2016 S. 946)



STADT KEMBERG, OT RADIS

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 3 "WOHNBEBAUUNG ALTER SPORTPLATZ" gem. § 13b BauGB

ENTWURF
Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB
M 1:1.000
20.05.2020