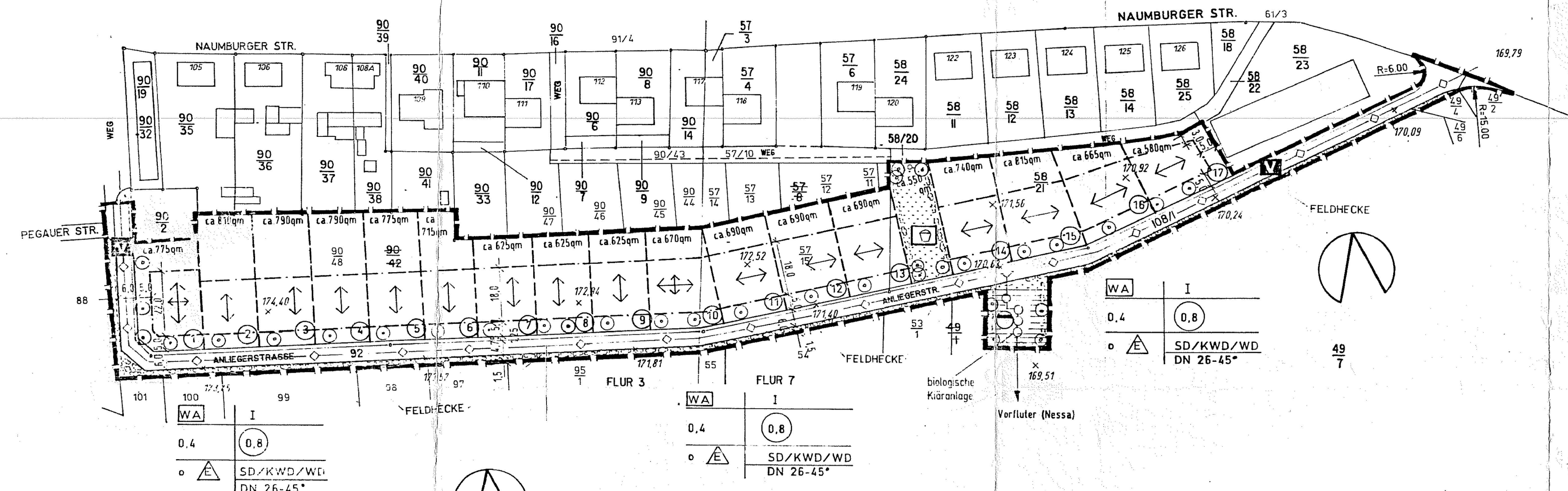


WOHNGEbiet

"AN DER NESSA"

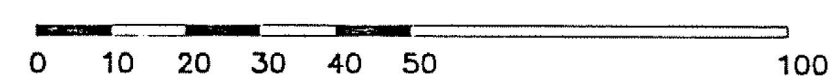


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, des Katasteramtes, Weißfels, Gemeinde, Nesssa, Gemarkung, Flur, Maßstab: 1:1000, Vervielfältigungsrecht erteilt durch das Katasteramt, am: 02.04.1999, Anzeichen: 15.11.99, Weißfels, Im Auftrag: KATASTERAMT WEIßFELS, Weißfels, - 3. April 1996

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Verhältnisse geamtlich einwandfrei. Die Übertragbarkeit des Katasteramts, Weißfels, ist einwandfrei möglich. (Ort, Datum, Siegelabdruck)

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE NESSA

MASSTAB 1 : 1000



ÜBERSICHTSPLAN NESSA



MASSTAB 1 : 12500

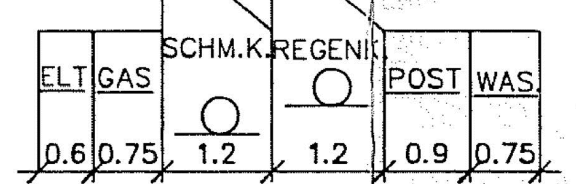
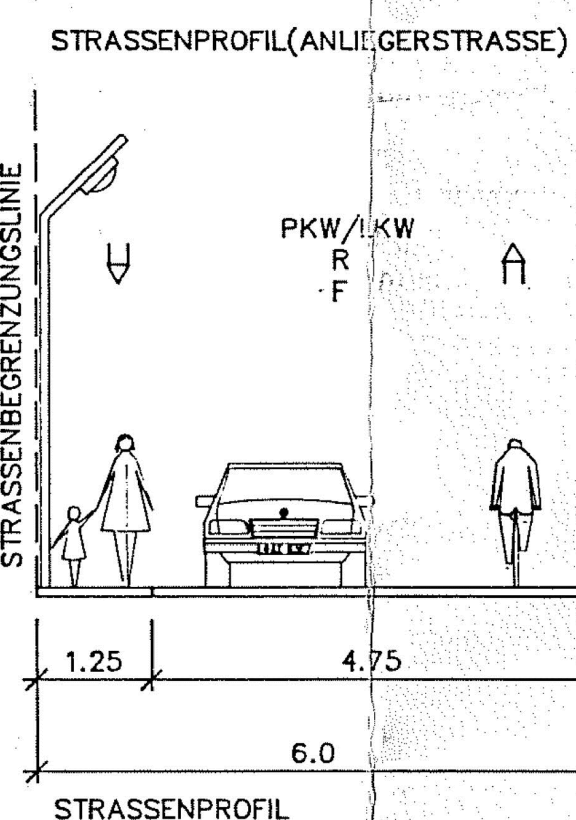
ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

PLANZEICHEN	ZUORDNUNG/BEDEUTUNG	BauGB (Baugesetzbuch)	BauNVO (Bauordnung)	PlanzV 90 (Planzeugschrift)
WA	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9/Abs.1 Nr.1	§ 1 - 15	Abschn. 1
	Allgemeines Wohngebiet		§ 4	1.1.3
GRZ	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9/Abs.1 Nr.1	§ 16 - 20	Abschn. 2
GFZ	Grundflächenzahl		§ 19	2.5
	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)		§ 20	2.1
I	Zahl der Vollgeschosse		§ 18, 20	2.7
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	§ 9/Abs.1 Nr.2	§ 22, 23	Abschn. 3
	offene Bauweise		§ 22/Abs.2	3.1
	nur Einzelhäuser zulässig		§ 22/Abs.2	3.1.1
	vorgesehene Grundstücks- grenzen			(PlanzV 81/ 3)
	Baugrenze			3.5
SD	4. Firstrichtung	§ 9/Abs.4 LV § 87, BauG/LSA		(PlanzV 81/ 9)
VD	Satteldach zulässig			
KWD	Waldach zulässig			
DN*	Krüppelwalmdach zulässig			
	geforderter Dachneigungs- winkelbereich			
	4. Verkehrsflächen	§ 9/Abs.1 Nr.11		Abschn. 5, 6
	örtl. Hauptverkehrsstraße			5.1.2
	Straßenbegrenzungslinie			6.2
	verkehrsberuhigter Bereich			6.3
	5. Versorgungsanlagen und -leitungen	§ 9/Abs.1 Nr.13+14		Abschn. 7, 8
	Anlage für Abwasser			Abschn. 7
	Leitungen, unterirdisch			Abschn. 8
	6. Öffentliche und private Grünflächen	§ 9/Abs.1 Nr.13		Abschn. 9
	private Grünfläche			
	Spielplatz			
	7. Bepflanzungen	§ 9/Abs.1 Nr.25a+b		Abschn. 13
	vorhandene/zu erhaltende Bäume			13.2.2
	anzupflanzende Bäume			13.2.1
	Strauchpflanzung			13.2.1
	8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/Abs.7		15.13

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9/Abs.1 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9/Abs.1, Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4/Abs.1 u. 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 4/Abs.3, Nr. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9/Abs.1, Nr. 1 BauGB)
2.1. Die Erdschloßfußbodenhöhe wird (gem. § 18 BauNVO) mit max. 1.2 m über dem höchsten am Gebäude anstehenden unverfestigten Geländeneiveau festgesetzt.
Die Gesamthöhe der baulichen Anlage darf 10,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird dabei der maximal mögliche Höhenunterschied zwischen anstehendem Gelände und oberem Gebäudeabschluß.
2.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19/Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9/Abs.1, Nr. 2 BauGB)
Gemäß § 23/Abs.3 BauNVO können Hauseingangsüberdachungen, Erker u.ä. mit einer Auskragung bis zu 1,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.
- Nebenanlagen (§ 9/Abs.1, Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen gemäß § 14/Abs.1 BauNVO sind entsprechend § 23/Abs.5 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgeschlossen.
Nebenanlagen gemäß § 14/Abs.2 BauNVO sind insgesamt zulässig.
- Garagen und Stellplätze (§ 9/Abs.1, Nr. 4 BauGB)
Stellplätze nach § 12/Abs.1 u. 2 BauNVO können, wenn sie nicht überdacht sind, auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden.
- Verkehrsflächen (§ 9/Abs.1, Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien gekennzeichnete Straßenflächen, die mit dem Zeichen 325 StVO als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.
Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) wurde der Straßentyp AS 3-Anliegerstraße festgelegt.



- Versorgungsleitungen, Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9/Abs.1, Nr. 13+14 BauGB)
7.1. Die Versorgungsleitungen befinden sich im Unterbau des Straßenprofils.
7.2. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das von den Dachflächen abfließende Wasser ist in Regenkanal oder Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Schmutzwasser ist bis zur Anschlussmöglichkeit an die Kanalisation in eine zu errichtende biologische Kläranlage zu führen.
- Pflanzangebote und Pflanzbindungen (§ 9/Abs.1, Nr. 25a+b BauGB)
8.1. Je 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Anforderungen sind dabei zu beachten:
- Mindeststammdurchmesser 6 cm
- Auswahl standortgerechter Gehölze (siehe Pflanztafel) unter besonderer Berücksichtigung hochstämmiger Obstbäume
- Sicherung straßenbegleitender Pflanzungen der Grundstücke im Rahmen des o.g. Pflanzgebotes.
- Anlage einer 2 m breiten Feldhecke entlang der südlichen Begrenzung der Anliegerstraße. Sicherung erforderlicher Nachpflanzungen und der Pflegemaßnahmen durch den Gemeindeverband.
8.2. Gesamtumfang der gründerischen Maßnahmen:
- ca. 9600 qm Hausgärten mit mindestens 122 Baumpflanzungen und Anlage diverser Heckenpflanzungen
- ca. 540 qm Feldhecken
- ca. 875 qm sonstige begrünte Flächen (Spielplatz, Kläranlage) mit Heckenbegrenzung und insgesamt 10 Baumpflanzungen
8.3. Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9/Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 87 BauO LSA)

§ 1 Bauform

- Es werden eingeschossige Einzelhäuser mit der Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen.
- Als Dachform sind Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 26 bis 45° vorgeschrieben.
Bei Nebengebäuden ist die Dachform der des Hauptgebäudes anzupassen. Zusätzlich zu den genannten Dachformen sind Schleppdächer zulässig.
- Dachguben mit Sattel- oder Schleppdach sind möglich. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten zur Giebelwand muß mindestens 2,0 m betragen. Dachauschnitte bis zu 3,0 m Länge sind zulässig.
Zwischen den Dachauschnitten darf 40% der Gesamtlänge nicht überschritten. Zwischen dem oberen Schnittpunkt der Dachguben bzw. Dachauschnitte mit der Dachhaut wird ein Mindestabstand zum First von 0,6 m gefordert.
Die Brüstungen der Dachauschnitte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 1,5 qm sind zulässig.
Als Bedachungsmaterial sind Tondachziegel oder Betondachsteine rot bis rotbraun zugelassen.
- Greile und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten aus Holz/ Stahl und Glas. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
- Baustoffe mit umweltbelastenden oder gesundheitsschädlichen Bestandteilen sind auszuschließen.
- An Fassaden sind hell getönter Putz oder Holzverkleidungen möglich. Natur- und Kunststeinmauerwerk sind nur im Sockelbereich zulässig.

§ 2 Öffentliche Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze

- Anliegerstraße ist mit Verbundpflaster zu befestigen.
- Wege und Zufahrten werden wasserdrainagefähig angelegt (Einsatz von Schotter, Kies, Rosengitsteinen bzw. weifugig verlegtem Pflaster)
- Es werden zwei Stellplätze bzw. Garagen je Baugrundstück und ein Stellplatz je zusätzlicher Wohnung innerhalb der Grundstücke vorgesehen.
- Pro Grundstück ist eine max. 3,0 m breite Zufahrt zulässig.
- An den Grundstücksausfahrten sind ausreichende Sichtflächen zu gewährleisten.
- Der Mindestabstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,0 m.

§ 3 Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen sowie der gemeinschaftlichen Flächen

- Bodenversiegelungen sind auf das unvermeidliche Maß (d.h. auf die Flächen für Wohnhäuser, Garagen bzw. Carports) zu begrenzen.
- Haus- und Garagenwände sind - insbesondere nach den Außenbereichen hin - (partiell) zu begrünen.
- Die nicht versiegelten/nicht befestigten Grundstücksflächen werden gärtnerisch mit Anteilen an Rosenflächen, Grabeland und Strauchpflanzungen angelegt.
- Bei der Aussaat von Rosenflächen ist eine große Artenvielfalt zu gewährleisten (Saatgut: Rosen-Wiesen-Mischung)
- Die Begrünung des Spielplatzes und der Gemeinschaftsflächen für Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Bäumen, Sträuchern und Rosen und wird durch die Nutzer gepflegt.
- Einfriedungen bebauter Grundstücke entlang der Verkehrsflächen sind als Holzlattenzäune (max. Höhe 0,8 m) zugelassen. Die Abgrenzung von den Nachbargrundstücken erfolgt durch Zäune bis 1,0 m Höhe und/oder abschirmende Strauchpflanzungen.
- Die gründerischen Maßnahmen in den Grundstücken sind spätestens in der dem Hausbau folgenden vollen Vegetationsperiode abzuschließen.

Hinweis:

- Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen usw.) sind sofort dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt (Landesmuseum für Vorgeschichte, Richard-Wagner-Str. 9-10, 06114 Halle (Saale), Tel. 0345/37621 oder 29889) zu melden.
Die Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörungen zu sichern.
- Vom Beginn der Erdarbeiten ist das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt rechtzeitig durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.
- Die Fassaden unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ist mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.04.1999, von Gemeinderat als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Baugesetzbuch - BauGB - in zuletzt geänderte Planungsgezezt

Verordnung über Planinhalte Planzeichenverr - PlanZVO -

Verordnung über Baunutzungsve - BauNVO -

Bauordnung de - BauO LSA -

1.) Bäume

(x) Acer campestre
(x) Acer pseudoplatanus
(x) Aesculus hippocastanum
(x) Alnus glutinosa
(x) Betula pendula
(x) Betula pubescens
(x) Cornus betula
(x) Corylus avellana
(x) Fagus sylvatica
(x) Fraxinus excelsior
(x) Populus nigra
(x) Populus tremula
(x) Prunus avium
(x) Prunus padus
(x) Quercus petraea
(x) Quercus robur
(x) Rhamnus cathartica
(x) Salix alba
(x) Salix caprea
(x) Salix cinerea
(x) Salix fragilis
(x) Salix pentandra
(x) Salix purpurea
(x) Salix triandra
(x) Sambucus nigra
(x) Sorbus aucuparia
(x) Sorbus domestica
(x) Tilia cordata
(x) Ulmus glabra
(x) Ulmus laevis
(x) Ulmus minor

2.) Sträucher

Acer campestre
Cornus betula
Cornus mas
Cornus sanguinalis
Corylus avellana
Crataegus oxyphylla
Cytisus scopula
Daphne mezereum
Eucalyptus nitens
Fraxinus excelsior
Gonolobus anglicus
Genista germanica
Genista pilosa
Genista tinctoria
Juniperus communis
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus padus
Prunus spinosa
Prunus domestica
Ribes rubrum
Rosa rugosa
Rubus cuneifolius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Rubus saxatilis
Viburnum opulus

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 10.11.1999, Az.: 25-14-02-10999, genehmigt.

Halle, den 6.9.02

Regierungspräsidium Halle

Im Auftrage

Reiniger

HITEKTURBÜRO H.HÜTTNER LEIPZIG
BEBAUUNGSPLAN NESSA

AKTUELLE VERZEICHNIS
LAGEPLAN WOHNGEbiet
AN DER NESSA
MASSSTAB 1 : 1000
BLATT-NR. 09a/070/92

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21. April 2005 beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 01 Wohngebiet "An der Nessa" einzuleiten (Beschluss-Nr. 36/05/2005). Die endgültige Entscheidung über die Aufhebung des Bebauungsplans ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 10, Ausgabe vom 8. Mai 2006 erfolgt.
Teuchern, den Bürgermeister
- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 1. April 2005 schriftlich über die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
Teuchern, den Bürgermeister
- Der Vorwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit vom 2005 bis zum 2006 auf der Internetseite der Stadt Teuchern sowie im zentralen Landesportal nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Ergänzend wurden die Planunterlagen bei der Stadtverwaltung der Stadt Teuchern im Rathaus, Zimmer 16, Markt 21 in 06862 Teuchern zu folgenden Öffnungszeiten sowie nach Vereinbarung zu jedermann Einsicht öffentlich zugänglich gemacht:
Montag: 9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag: 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.30 Uhr
Mittwoch: 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 - 12.00 Uhr
Freitag: 9.00 - 12.00 Uhr
Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt für die Stadt Teuchern Nr. 10, Ausgabe vom 2006 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Teuchern, den Bürgermeister
- Der Stadtrat hat am 2006 den Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 01 Wohngebiet "An der Nessa" mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt (Beschluss-Nr. 36/06/2006).
Teuchern, den Bürgermeister
- Der Entwurf des zur Aufhebung des Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit vom 2006 bis zum 2006 auf der Internetseite der Stadt Teuchern sowie im zentralen Landesportal nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Ergänzend wurden die Planunterlagen bei der Stadtverwaltung der Stadt Teuchern im Rathaus, Zimmer 16, Markt 21 in 06862 Teuchern zu folgenden Öffnungszeiten sowie nach Vereinbarung zu jedermann Einsicht öffentlich zugänglich gemacht:
Montag: 9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag: 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.30 Uhr
Mittwoch: 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 - 12.00 Uhr
Freitag: 9.00 - 12.00 Uhr
Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt für die Stadt Teuchern Nr. 10, Ausgabe vom 2006 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Teuchern, den Bürgermeister
- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Teuchern, den Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2006 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. 36/06/2006). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Teuchern, den Bürgermeister
- Die Aufhebung der Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Begründung (Teil B) wurde vom Stadtrat am 2006 beschlossen (Beschluss-Nr. 36/06/2006). Die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 2006 gebilligt.
Teuchern, den Bürgermeister
- Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans wird hiermit ausgesetzt.
Teuchern, den Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 2006 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die etwaige Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeschädigt sind, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr dieser Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Teuchern geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll, ist darzulegen. Ebenso ist auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 4 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.
Teuchern, den Bürgermeister

Stadt Teuchern, OT Nessa
Bebauungsplan Nr. 01 Wohngebiet "An der Nessa"
Aufhebung

Vorentwurf

Datum: Juni 2006

Maßstab: 1 : 1000

