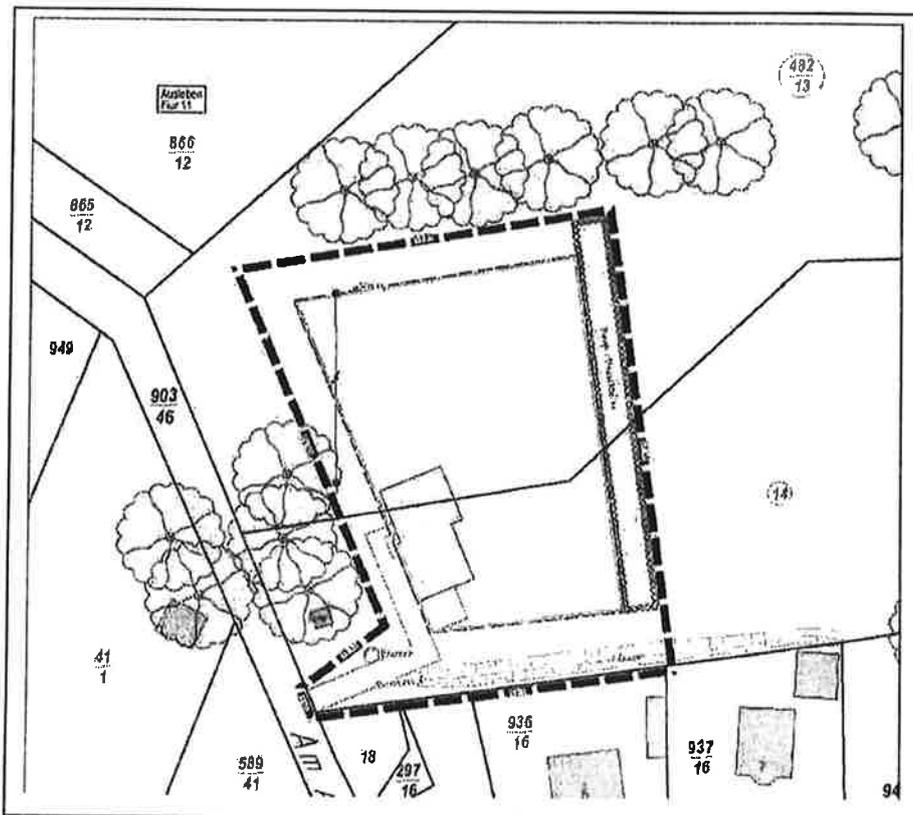


Bebauungsplan "Wohnen am ehemaligen Sportplatz"

Inhalt

- **Satzung**
 - **Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen**
 - **Satzungsteil B: Planzeichnung**
- **Hinweise zur Ausführung von Bauvorhaben**
- **Begründung**
 - **Baugrundgutachten (BUGmbH v. 04.02.2020)**
 - **Gutachten zu den ökologischen Gegebenheiten (folgt)**



Bebauungsplan "Wohnen am ehemaligen Sportplatz" Gemeinde Ausleben

Satzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m.§ 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014 (zuletzt geändert am 05.04.2019 GVBl. LSA S.66), hat die Gemeinde Ausleben am _____ den Bebauungsplan (nach BauGB §13b) "Wohnen am ehemaligen Sportplatz" beschlossen.

Bestandteile dieser Satzung sind:

- Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
- Satzungsteil B: Planzeichnung
- Weitere Unterlagen sind:
 - o Technische Hinweise zur Ausführung von Bauvorhaben
 - o Begründung
 - Anlagen:
 - Bodengutachten
 - Fachplanerische Stellungnahme zu ökologischen Aspekten (folgt im Mai?!))

Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Ausleben.
Die Fläche ist als Festplatz bzw. ehemaliger Sportplatz bekannt.
- (2) Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Ausleben und umfasst eine Fläche von ca. 3138,2 m² aus den Flurstücken 482/13 und 14 der Flur 11.
- (3) Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.
Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Vorgaben

- (1) Der Geltungsbereich ist in der Landesentwicklungs- und Regionalplanung dem ländlichen Raum zugeordnet. Eine städtebauliche Entwicklung ist hier für den eigenen Bedarf zulässig.
- (2) Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich „Festplatz“ ausgewiesen.
Der Flächennutzungsplan ist an diese Satzung anzupassen.

§ 3 Bauliche Nutzung

- (1) Art der baulichen Nutzung:
Für die Art der baulichen Nutzung wird „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.
Ausnahmen (nach BauNVO §3 (3)) werden nicht zugelassen.
- (2) Maß der baulichen Nutzung:
 - a) Grundflächenzahl (i.S. BauNVO §19): GRZ = 0,1
 - b) Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO §20 (2)-(4)): GFZ = 0,2
 - c) Anzahl der Vollgeschosse (i.S. BauNVO §20 (1)): 2

- d) **Maximale Firsthöhe: 9,0**
Die Firsthöhe ist zu ermitteln in Bezug auf die Anliegerstraße „Am Anger“ an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs.
- e) Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser
- f) Die Stellung der Gebäude soll sich trauf- oder giebelseitig an der westlichen oder östlichen Grenze des Geltungsbereichs orientieren.
- g) Für Bauvorhaben ist die offene Bauweise zulässig.
- h) Die Bereiche zwischen der Baugrenze und der Grenze des Geltungsbereichs sind von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO §14 (1)) freizuhalten.

§ 4 Erschließung

- (1) Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Gemeinde-/ Anliegerstraße „Am Anger“.
Ansprüche an den Ausbaubauzustand dieser Straße können aus der Umsetzung dieser Satzung nicht geltend gemacht werden.
- (2) Die technische Erschließung ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
 - a) Für die Entsorgung des Schmutzwassers sind die möglichen Bauvorhaben an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Der Anschluss ist mit dem zuständigen Entsorgungsträger abzustimmen.
 - b) Das anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Flächen sollte zurückgehalten und oberflächennah versickert werden. Für eine Einleitung in den Vorfluter an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs oder den Regenwasserkanal in der Anliegerstraße ist die Genehmigung bzw. das Einvernehmen bei den zuständigen Stellen und Behörden einzuholen.
Über die Entsorgung des Oberflächenwassers ist im Genehmigungsverfahren zu den möglichen Bauvorhaben ein Nachweis zu erbringen.
 - c) Für den Brandschutz ist im Genehmigungsverfahren zu den möglichen Bauvorhaben ein Nachweis zur Löschwasserbereitstellung vorzulegen.
 - d) Erdeingreifende Maßnahmen sind den denkmalrechtlichen Behörden und Stellen vorab rechtzeitig anzuzeigen.

§ 5 Festsetzungen zur Ökologie

- (1) Die Vorschriften zum Natur- und Umweltschutz sind zu beachten.
- (2) Erdeingreifende Maßnahmen und die Versiegelung der Grundstücke sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- (3) Freiflächen sind als Hausgarten und Scherrasen zu gestalten.
- (4) An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein ca. 5,0 m breiter Streifen als Baum-/Strauchhecke mit einheimischen Arten zu gestalten („Grünstreifen“). Der Grünstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt.

§ 6 Inkrafttreten

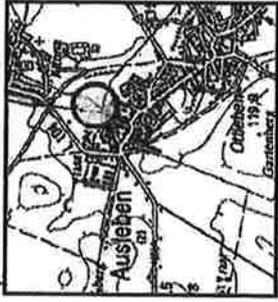
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Ausleben, den _____

Bürgermeister

Bebauungsplan (Vor-) Entwurf
"Wohnen am ehemaligen Sportplatz"
Satzungsteil B
"Planzeichnung"

Festsetzung v. 05.03.2020

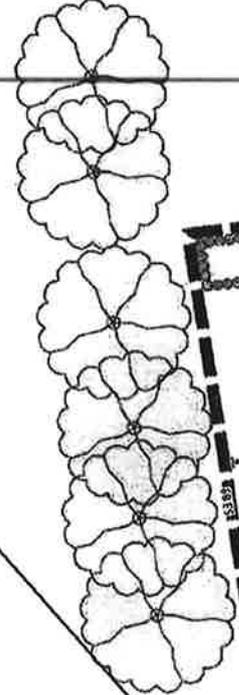


	Grenze des Geltungsbereichs
	Flurstücksgrenze
	Gebäude
	Mauer
	Zaun
	öffentliche Verkehrsfläche
	nicht-öffentliche Verkehrsfl.
	Baugrenze (darf nicht überschritten werden)
	Vermahlung
	Bauung (vorhanden)
	Begrenzung der Fläche für die pflanzende Strauch-/Baum-Hecke

Beispiel für die bauliche Nutzung

WR II	Art	Geschosse
0.1	GRZ	GFZ
o	E/D	Haustyp
o	FH=9,0	Firehöhe

482 / 73



WR	2
0.1	0.2
o	E/D
	FH=9,0

Baum-/Strauchhecke

14

15 / 1

940 / 16

937 / 16

936 / 16

297 / 16

941 / 16

589 / 41

504 / 40

903 / 46

865 / 12

866 / 12

Ausleben Flur 11

949

41 / 1

Kontaktdaten:
 Ludwig mit Ullrich Ingenieurbüro 11000-100
 Landingweg 11000-100
 Genshagen, Landkreis Cottbus, Flur 11
 (AUSN/110011) (Vertriebs) 03541-4522862/12

Am Anger

Am Anger

50 m