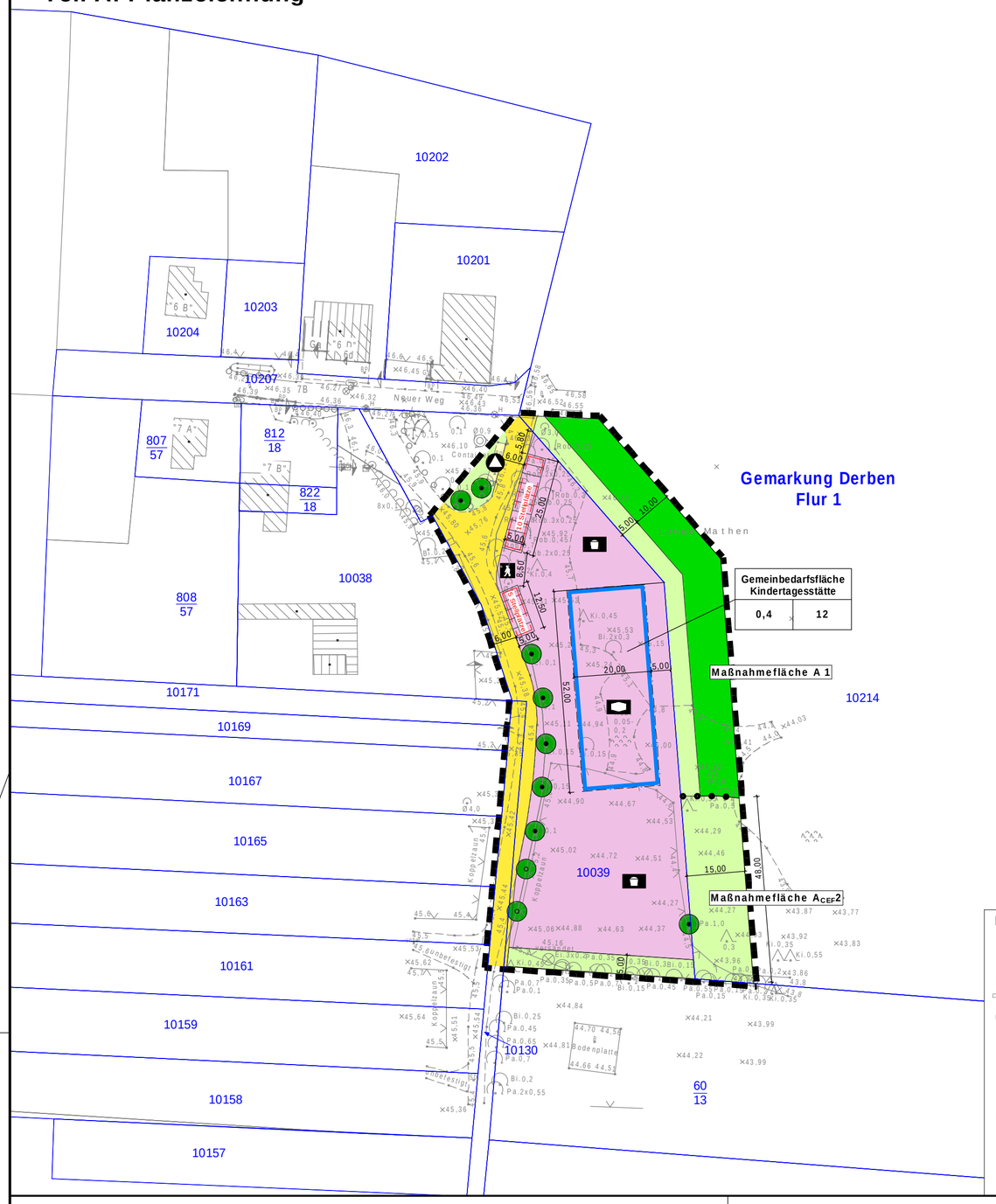
Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Elbe - Parey
Gemarkung:	Derben
Flur:	1
Maßstab:	1 : 1.000
Vervielfältigungserlaubnis:	[ALK 03/ 2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) G01-5006395-2014-5
Vermessung:	Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dipl. Ing. Verm. S. Dornblut
Höhenbezugssystem:	DHHN 2016
Lagesystem:	ETRS 89
Stand:	04/2021

Legende:

Geländepunkt	Denkmal	Leitpfosten
Zufahrt, Tor	Schacht eckig,runder Deckel	Baumstubben
Zugang	Schacht rund	Laubbaum
Parkscheinautomat	Schacht eckig	Nadelbaum
Parkbank	Schieber Gas	Einzelgebüsch
Papierkorb	Asphalt	Laubwald
Hinweiszeichen	Beton	Nadelwald
Warn-u.Gefahrenzeichen	Gehwegplatten	Mischwald
Vorschriftszeichen	Fahrbahnplatten	Gehölz
Wegweiser	Großpflaster	Schieberkappe
Haltestelle	Kleinpflaster	HA-Schieberkappe
Ampel	Mosaik	Unterflurhyrant
Fahnenmast	Feldsteinpflaster	Oberflurhydrant
Stationszeichen	Schotterdecke	Laterne
OD-Stein	Betongitter	Holzmast
Schlagbaum	Betonpflaster	A-Holzmast
Merkzeichen Düker	Schlackepflaster	MerkzeichenTrinkwasser
Merkzeichen Abwasser	Merkzeichen Mischwasser	Merkzeichen Brauchwasser
Merkzeichen Gas	Merkzeichen Post	Merkzeichen Löschwasser
		Merkzeichen Elektro

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1, 11, 16 bis 19 BauNVO)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt.

1.1.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- Kindertagesstätte
- Freiflächen mit Sport- und Spielanlagen
- Stellplätze für Mitarbeiter und Eltern einschließlich deren Zufahrten
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- eine umlaufende geschlossene Einfriedung (Zaun, Hecke)

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zulässig.

1.1.3 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

2.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Spielgerätehauses mit angeschlossenen Hausmeisterraum, Grundfläche max. 32 m², Höhe max. 3 m, zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.)

4.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nisthilfen für Vögel wie folgt fachgerecht anzubringen.
- 3 H^{o}hlen mit einem Brutraum å 14 x 19 cm und einer Flug^{o}ffnung Ï 48 mm in einer Hangh^{o}he von Ó4 m an einem solit^{a}ren Baum auÇerhalb der Baugrenze
- 3 H^{o}hlen mit einem Brutraum å 14 x 19 cm und einer Flug^{o}ffnung å 30 x 45 mm in einer Hangh^{o}he von Ó3 m im Geh^{o}lzbestand auÇerhalb der Baugrenze
- 1 Halhh^{o}hle mit einem Brutraum å 12 x 16 cm und einer Flug^{o}ffnung å 30 x 45 mm in einer Hangh^{o}he von Ó3 m im Geh^{o}lzbestand auÇerhalb der Baugrenze

4.3 Innerhalb der Maßnahmefläche $A_{CEF}2$ ist an sonnenexponierter Stelle ein Zauneidechsenhabitat als Haufen mit mindestens 4 m Länge, 2 m Breite und 1 m Höhe aus Totholz, Wurzelstöcken und Steinen in eine vorher anzulegende ca. 0,5 m tiefe Mulde aufzuschichten. Südexponiert sind flache Steine anzulegen. Die Haufen sind von einem ca. 1 m breiten sandigen Rohbodensaum zu umgeben. Auf der gesamten Maßnahmenfläche $A_{CEF}2$ sind sukzessiv aufkommende Gehölze zu entfernen.

5. Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der Maßnahmefläche A 1 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist auf einer Gesamtfläche von ca. 1.655 m² ein strukturreicher, aus Krautsaum, Gehölzmantel und Traufbereich bestehender Waldrand zu entwickeln. Vorhandene Robinien (Robina pseudoacacia) und Kiefern (Pinus spec.) sind zu entnehmen. Alle weiteren Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Es ist ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten. Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste 1 und 2 der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung zu entnehmen. Ein 5 m breiter Krautsaum ist im westlichen Bereich der Maßnahmefläche A 1 von sukzessiv aufkommenden Gehölzen frei zu halten.

5.2 Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind zwei Einzelbäume an den in der Planzeichnung ersichtlichen Standorten zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 3 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Bäume sind als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm und einem Kronenansatz von Ó2m zu pflanzen.

II Hinweise

Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Ausfälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzügliche und unaufgefordert zu informieren.
Des weiteren ist im Zuge der Bauantragsstellung durch entsprechende Untersuchungen nachzuweisen, dass die LABO-Richtlinien für Kinderspielflächen eingehalten werden.

Bodendenkmale

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Altsiedelland besteht die Möglichkeit des Vorhandenseins von Bodendenkmalnen. Deshalb ist gegebenenfalls vor Baubeginn gem. § 14 Abs. 9 DenkSchG LSA ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorzuschalten.
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert.
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.
Gehölze dürfen ohne gesonderte Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde nur in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. beseitigt werden.
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Nist- und Lebenstsätten die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Baumschutz

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Elbe-Parey" (Baumschutzsatzung) vom 28.05.2019 ist zu beachten.
Für den Verlust von Bäumen ist ein Fällantrag zu stellen und entsprechender Ersatz auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.

Hinweis auf Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Im Bereich der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 10039, Flur 1, Gemarkung Derben sind 144 m² dauerhaft zu entsiegeln (Maßnahme E 1 der Eingriffs-/Ausgleichsbilazierung). Die rechtliche Sicherung der Kompensationsflächen und der ebenda umzusetzenden Maßnahmen hat durch Eintrag in das Grundbuch oder das Baulastenverzeichnis zu erfolgen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Elbe-Parey , Ernst-Thälmann-Straße 15, 39317 Elbe-Parey während der Dienstzeit eingesehen werden.

Planzeichnerklärung

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO	
Grundflächenzahl GRZ § 17, 19 BauNVO	Höhe der baulichen Anlagen (OK) in m über 45 m DHHN § 18 Abs. 1 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Spiel- und Sportanlagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kindertagesstätte

Spielanlagen

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Fußgängerbereich

Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünfläche, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Zweckbestimmung:
Abfall

Flächen für die Landwirtschaft und Wald — **§ 9 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB**

Neupflanzung Baum — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Erhaltung Baum — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze — Zweckbestimmung: Stellplätze

Darstellungen der Plangrundlage

10039 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000
© Geo Basis-DE / LVermGeo LSA 2020;
G01-5006395-2014-5

Gemeinde Elbe - Parey

Bebauungsplan "Neubau Kindertagesstätte Derben

Entwurf — August 2022

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner