

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“ der Gemeinde Schermen

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. 2004 Teil I Nr. 52), in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Schermen vom 29.04.2008 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A Planzeichnung
Teil B Text
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Verfahrensvermerk:
Änderungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Schermen hat in seiner Sitzung am 04.03.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Karlshof“ zu ändern. Die geplante Änderung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 3. Jahrgang, Nr. 09 vom 31.03.08 erfolgt.
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung über die Grundlagen der 3. Änderung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen im Verwaltungsbüro der Verwaltungsgemeinschaft Biederitz – Möser vom 14.04.2008 bis 25.04.2008.
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
Nach § 2 Abs. 2 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte an Hand des Vorentwurfes mit Schreiben vom 16.04.2008 mit der Aufforderung, sich innerhalb einer Monatsfrist zu den beabsichtigten Planänderungen zu äußern. Der vorgesehene Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu prüfen.
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Beteiligung der Umweltverbände
Die von der Planung berührten anerkannten Umweltverbände sind auf der Grundlage des Vorentwurfes mit Schreiben vom 16.04.2008 aufgefordert worden, sich zu der beabsichtigten Planung geäußert. Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu prüfen.
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf
Der Gemeinderat der Gemeinde Schermen hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Umweltverbände am 30.10.2008 bekannt.
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Schermen hat am 30.10.2008 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht öffentlich auszuliegen.
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Durchführung der Öffentlichkeitsauslegung
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 08.12.2008 bis 12.01.2009 während der Dienststunden im Verwaltungsbüro der Verwaltungsgemeinschaft Biederitz – Möser gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auszuliegen.
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Umweltverbände
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Umweltverbände sind am 09.12.2008 aufgefordert worden, sich zu der beabsichtigten Planung geäußert. Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu prüfen.
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Abstimmung mit den Nachbargemeinden
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 10.12.2008 mit der Bitte um Stellungnahme.
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen zum Entwurf
Der Gemeinderat der Gemeinde Schermen hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Umweltverbände am 20.04.2009 entschieden.
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat beschließt am 29.04.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Karlshof“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt.
Schermen, den 25.6.09
Bartels Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 3. Jahrgang, Nr. 78, vom 07.07.09 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Beachtung der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung gem. § 214 BauGB und die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und deren Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB hingewiesen worden.
Schermen, den 07.07.09
Bartels Bürgermeister

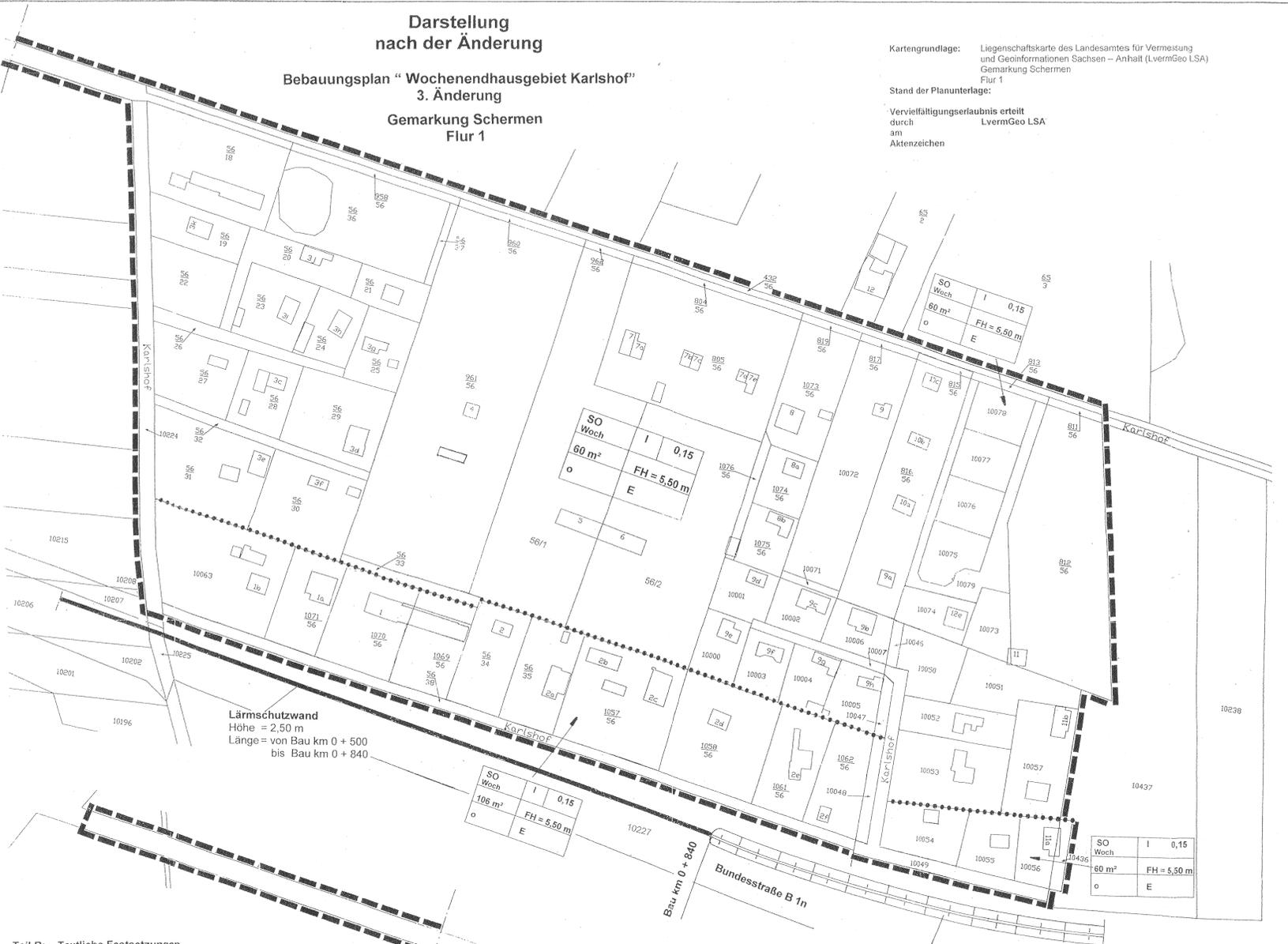
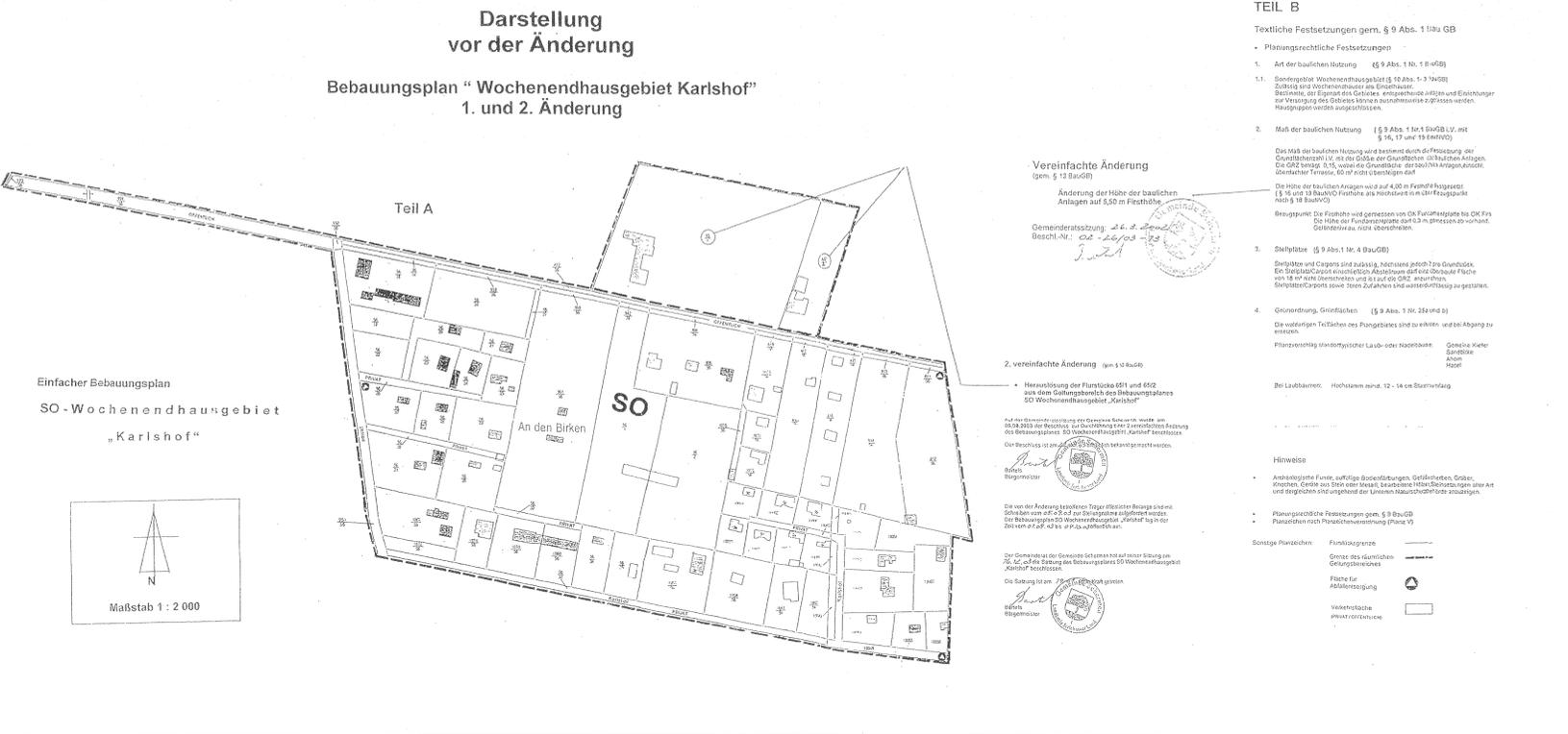
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind - die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes
- die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
nicht geltend gemacht worden.
Schermen, den 07.07.09
Bartels Bürgermeister

Bestätigung nach § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt
Aufgrund von § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“, der Gemeinde Schermen keine Mitglieder des Gemeinderates beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen oder einer ihnen vertretenen natürlichen oder juristischen Person unmittelbar Vorteile oder Nachteile bringt.
Schermen, den 08.08.09
Bartels Bürgermeister

Maßstab 1 : 1 000

Maßstab 1 : 2 000

Maßstab 1 : 1 000



Teil B: Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 Abs.1,2,3 BauVVO
Zweckbestimmung: Wochenendhäuser
Art der Nutzung:
Wochenendhäuser als Einzelhäuser, mit einer im § 2 der baulichen Festsetzungen festgesetzten Grundfläche, Stellplätze, Carports, Garagen, Pro Wochenendhaus werden maximal je zwei Stellplätze, Carports oder Carports festgelegt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Für das Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet und der Art der Nutzung Wochenendhäuser als Einzelhäuser wird für die Wochenendhäuser gem. § 10 Abs. 3 BauVVO eine Grundfläche von 60 m² bzw. 106 m² festgesetzt. Die im Plan angegebenen Obergrenzen von 60 m² bzw. 106 m² beziehen sich jeweils auf ein Wochenendhaus.
Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² unberücksichtigt.

§ 3 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Ein Stellplatz/Carport/Garage darf eine überbaute Fläche von 18 m² nicht überschreiten. Zufahrten zu den Stellplätzen/Carports/Garage sind wasserdurchlässig zu gestalten.

§ 4 Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
Der Baumbestand im Plangebiet ist zu erhalten.
Für Baumaßnahmen gilt folgendes:
Je 50 m² versiegelter Fläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens 3 heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm oder vergleichbare Nadelbäume sowie mindestens 5 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Stammumfang der Hochstämme: mindestens 10 bis 12 cm.
Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.
Der Beginn der Pflanzungen hat in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Hinweise:
Für das Sondergebiet (SO) Wochenendhausgebiet „Karlshof“ nach § 10 Abs.1 BauVVO werden keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.
Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Geltungsbereich (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.2) richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Regelungen des § 35 BauGB.

Hinweise:
1. Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines archaischen Denkmals. Dabei handelt es sich um eine Siedlung und ein Brandgräberfeld der Römischen Kaiserzeit.
Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archaische Funde und Befunde eingegriffen wird.
Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde hingewiesen.
Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung ist durch das Fachamt des Landesamtes für Archäologie Sachsen-Anhalt zu ermöglichen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem LfA (LVA) Halle sowie der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen – Anhalt (LvermGeo LSA) Gemarkung Schermen Flur 1

Stand der Planunterlage:
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch LvermGeo LSA am Aktenzeichen

beabsichtigte Änderungen
Planzeichenfestsetzungen gem. der PlanZV 90
Teil B – Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
§ 2 Maß der baulichen Nutzung
§ 3 Stellplätze
§ 4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Planverfasser:
Ib.k.
Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

TEIL B

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Sondergebiet Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 1-3 BauGB)
Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer Grundfläche von 18 m² nicht überschreiten und auf die OZB. Zur Vermeidung der Überbauung des Gebietes können baubeherrschende Flächen werden. Hauptgruppen werden aufgezählt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV, mit § 10, 17 und 19 BauVVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundfläche (LV) mit der Größe der Grundfläche, die baulichen Anlagen, die OZB beträgt 5,15, wobei die Grundfläche der baulichen Anlagen die OZB nicht überschreiten darf.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 4,00 m in Freizeitanlagen (§ 10 Abs. 1 BauVVO) festgesetzt. Die Höhe der Fundamentplatte darf 0,30 m überschreiten, wobei die Fundamentplatte nicht überschreiten.

1. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze und Carports sind zulässig, insbesondere jedoch Freizeitanlagen. Ein Stellplatz/Carport/Abstellplatz darf eine überbaute Fläche von 18 m² nicht überschreiten und auf die OZB. Zur Vermeidung der Überbauung des Gebietes können baubeherrschende Flächen werden. Hauptgruppen werden aufgezählt.

4. Grünordnung, Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die zulässigen Grünflächen des Plangebietes sind zu erhalten und bei Bedarf zu erweitern.
Pflanzensorten sind standortgerecht zu wählen. Bei Laubbäumen: Hochstamm mind. 12 - 14 cm Stammumfang zu erreichen.

Hinweise:
- Ansozialer Funde, archaische Überreste, Gräber, Gruben, Gräber, die die Lage des Plangebietes betreffen, sind zu ermitteln und gegebenenfalls im Vorhaben zu berücksichtigen.

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB
Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Sonstige Planzeichen: Flächengrenze, Grenze des öffentlichen Grundbesitzes, Fläche für Abfallentsorgung, Verkehrsfläche, Verkehrsfläche ohne Fortsetzung

Planzeichen entsprechend PlanZV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet (§ 10 Abs. 1 BauVVO)
Zweckbestimmung: Wochenendhäuser mit einer im Teil B (textliche Festsetzungen) festgesetzten Grundfläche der Wochenendhäuser

Art der Nutzung:
Wochenendhäuser als Einzelhäuser, Stellplätze und Carports, bestimmte der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes können ausnahmsweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,15 Grundflächenzahl GRZ (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 I.V.m § 19 BauVVO)
60 m² bzw. 106 m² Größe der Grundflächen der Wochenendhäuser (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 I.V.m § 19 BauVVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVVO)
FH 5,50 Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVVO)

Bezugspunkt: gemessen von OK Fundamentplatte bis OK First. Die Höhe der Fundamentplatte darf 0,30 m, gemessen ab vorhandenen Geländeiveau, nicht überschreiten.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauVVO)
nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVVO)

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauVVO)

Rechtsgrundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“ der Gemeinde Schermen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches Baugesetzbuch in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) bekannt gemacht am 1.10.2004 in der derzeitigen Fassung.

der Bauordnungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauVVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

der Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. Teil I Nr. 22 S. 1193 vom 03. April 2002)

des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41 S. 454 vom 23. Juli 2004), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des NatSchG LSA vom 14.01.2005 (GVBl. LSA Nr. 4 S. 14 vom 19.01.2005)

der Gemeindeordnung des Landes Sachsen – Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung, durchgeführt.

Gemeinde Schermen

3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“

Planfassung