

Hinweis:

- Neben der Grunddienstbarkeit ist Berechtigten auch zur Wartung und Instandhaltung der Trinkwasserleitung und des Schmutzwasserkanals Zugang zu den Grundstücksflächen zu gewährleisten (§ 18 Nbg LSA).

Planzeichenerklärung (PlanZV)

- Planzeichen mit Festsetzungscharakter**
- Einbeziehungsfläche (neu einbezogene Außenbereichsfläche) gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß, gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO
 - Hintere Baugrenzen für Hauptgebäude gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Hauptversorgungsleitung unterirdisch
 - Trinkwasser
 - Abwasser
 - Grünfläche, privat
 - Gartenland / Hausgarten
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)
 - mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
Begünstigte: Versorgungsträger Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung
 - Geltungsbereichsgrenze der Einbereichssatzung gem. § 9 (7) BauGB
- informelle Darstellung**
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
 - Gas (Nieder-/Hochdruck)
 - Elektrizität (Nieder-/Mittelspannung)
 - Telekommunikation
 - Abgrenzung faktischer Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB
- Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Bezeichnung vorhandener Flurstücke
 - Bezeichnung der Flur

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Innerhalb der Einbeziehungsfläche wird die Grundflächenzahl mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Hiervon abweichend ist auf Baugrundstücken mit gewerblicher Nutzung eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,7 zulässig.
2. Innerhalb der Einbeziehungsfläche kommt § 19 (4) Satz 2, 1. Hs. BauNVO nicht zur Anwendung.
3. Die als Grundstückszufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigenden Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche (bei einem Abflusswert von mindestens 60%) zulässig.
4. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist jedwede Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.
5. Die mit "HHB" bezeichneten Fläche ist auf 3 m Breite durchgängig mit Gehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Strauch-Baum-Hecke zu gestalten. In den Randbereichen aufkommende Kraut- und Staudenfluren sind als Saumzone durch extensive Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind mehrreihig in versetztem Stand mit Pflanzabständen von 1 m -1,5 m auszuführen. Je 8 lfm Hecke ist zusätzlich ein Laubbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind gemäß Artenliste gleichwertig zu ersetzen.
6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind vorhandene standortgerechte, vitale Gehölze zu erhalten. Bei Verlust der Bestände im Zuge von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Gräfenhainichen zu beachten.

- Hinweise:**
- Zur Pflanzung ist gebietseigenes Pflanzgut des Vorkommensgebietes 2 (VKG 2) zu verwenden. Einheimische, standortgerechte, vitale Gehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren und zu erhalten.
 - Für sonstige Anpflanzungen auf der Einbeziehungsfläche sind vorzugsweise Laubgehölze gemäß Artenliste und/ oder Obstbaum-Hochstämme regionaler Sorten zu verwenden.

Artenliste

Bäume:	Feld-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer campestre	Gewöhnliche Esche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Zierapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus floribunda	Wildapfel	Tilia cordata	Winter-Linde
Malus sylvestris	Wald-Kiefer		
Pinus sylvestris	Vogel-Kirsche		
Prunus avium	Wild-Birne		
Pyrus pyrastrer			

Sträucher:	Hainbuche
Carpinus betulus	Hasel
Corylus avellana	Kornelkirsche /Hartriegel
Cornus mas	Blutroter Hartriegel
Cornus sanguinea	
ssp. sanguinea	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
ssp. spinosa	
Rosa spec.	Wildrosenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Für Baumpflanzungen (Einzelbäume, Reihen, Gruppen) sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und durchgängigem Leittrieb und Stammumfang von 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorzusehen. Für sonstige Gehölzanzpflanzungen sind verpflanzte Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 - 100 cm und 2x verpflanzte Heister mit Ballen von 100 -125 cm Höhe zu verwenden.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) und Berichtigung vom 08.08.2023 (BGBl. I Nr. 214)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
 - Nachbarschaftsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**NbG**) vom 13.11.1997

INNENBEREICHSSATZUNG ALS EINBEZIEHUNGSSATZUNG "AUGUST-BEBEL-STRAßE", OT MÖHLAU DER STADT GRÄFENHAINICHEN

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen vom 27.02.2024, folgende Innenbereichssatzung als Einbereichssatzung "August-Bebel-Straße", OT Möhlau für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen erlassen:

- Planzeichnung Maßstab 1:1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Gräfenhainichen zur Aufstellung der Einbereichssatzung "August-Bebel-Straße" in Gräfenhainichen, OT Möhlau vom 28.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ab 13.10.2023 auf der Internetseite der Stadt Gräfenhainichen sowie mit Aushang vom 16.10.2023 bis 23.10.2023 erfolgt.

Gräfenhainichen, den 08.03.2024

.....
Bürgermeister

2. Der Entwurf der 1. Änderung der Innenbereichssatzung wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den 27.02.2024

.....
PlanVerfasser

3. Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat am 26.09.2023 den Entwurf der Einbereichssatzung "August-Bebel-Straße", OT Möhlau mit der dazugehörigen Begründung gebilligt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung ist ab 13.10.2023 auf der Internetseite der Stadt Gräfenhainichen sowie mit Aushang vom 16.10.2023 bis 24.11.2023 erfolgt.

Gräfenhainichen, den 08.03.2024

.....
Bürgermeister

4. Der Entwurf der Innenbereichssatzung als Einbereichssatzung "August-Bebel-Straße", OT Möhlau, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, wurde in der Zeit vom 23.10.2023 bis zum 24.11.2023 gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Einbereichssatzung unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 23.10.2023 von der Veröffentlichung unterrichtet und gem. § 2 (2) und 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gräfenhainichen, den 08.03.2024

.....
Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 1 (7) BauGB am 27.02.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gräfenhainichen, den 08.03.2024

.....
Bürgermeister

6. Der Entwurf der Innenbereichssatzung als Einbereichssatzung "August-Bebel-Straße", OT Möhlau, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 27.02.2024 vom Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen als Satzung (10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zur Einbereichssatzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.02.2024 gebilligt.

Gräfenhainichen, den 08.03.2024

.....
Bürgermeister

7. Die Innenbereichssatzung als Einbereichssatzung "August-Bebel-Straße", OT Möhlau, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen am 27.02.2024, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Gräfenhainichen, den 08.03.2024

.....
Bürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung gem. § 10a (1) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 08.03.2024 auf der Internetseite der Stadt Gräfenhainichen und mit Aushang vom 11.03.2024 bis 25.03.2024 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die in Kraft getretene Innenbereichssatzung mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sowie auf der Internetseite der Stadt Gräfenhainichen einsehbar. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 26.03.2024 in Kraft getreten.

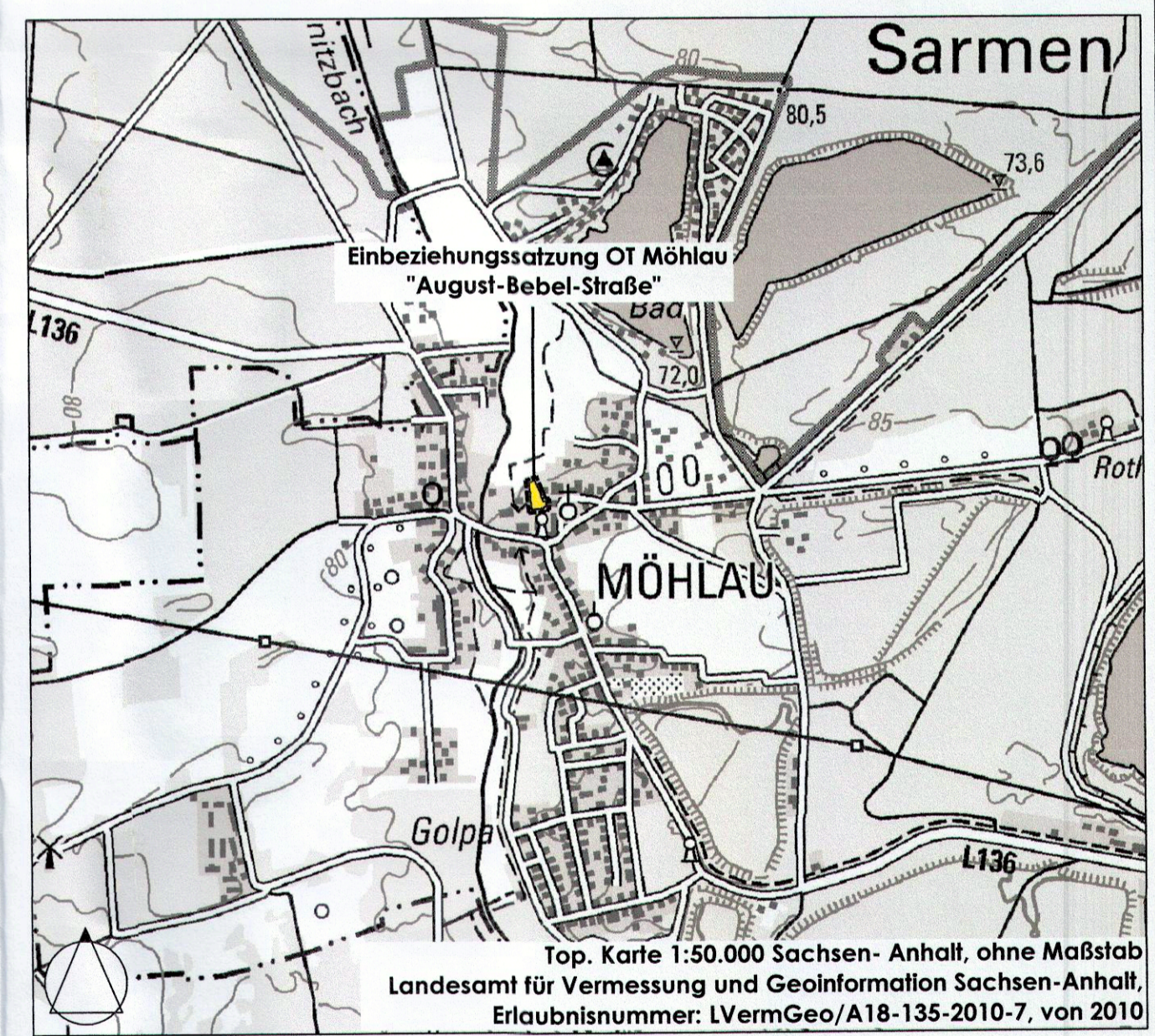
Gräfenhainichen, den 27.03.2024

.....
Bürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Innenbereichssatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Einbereichssatzung nicht geltend gemacht worden.

Gräfenhainichen, den

.....
Bürgermeister



**STADT GRÄFENHAINICHEN
OT MÖHLAU**

**INNENBEREICHSSATZUNG
ALS EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"AUGUST-BEBEL-STRAßE"
gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**BEKANNTMACHUNG
gem. § 10 (3) BauGB**

M 1:1.000 0 10 20 30 40 50 **08.03.2024**

Büro für Stadtplanung PartmbB Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de