

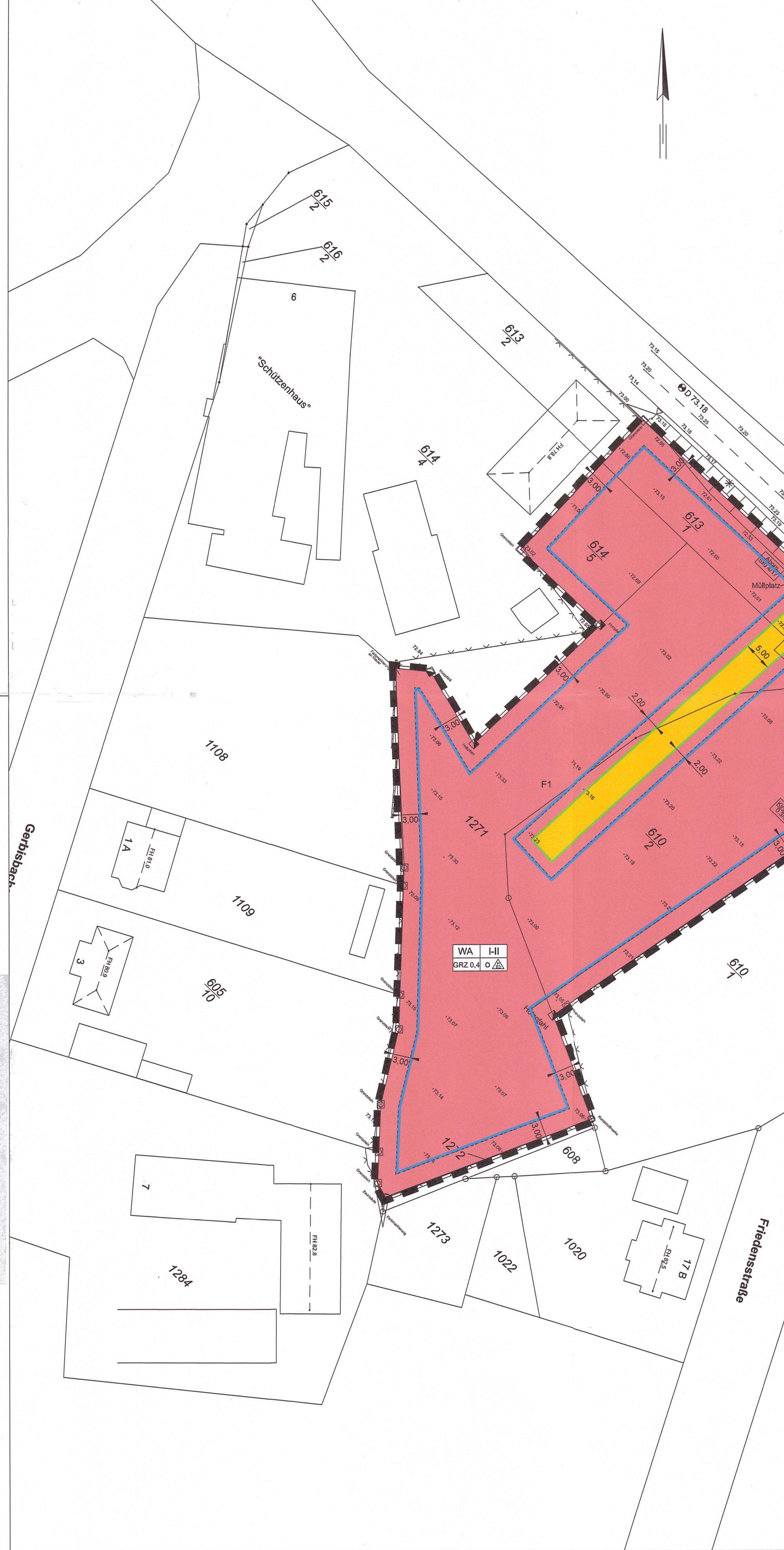
### ZEICHENERKLÄRUNG ALLGEMEIN (Auszug)

Im übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizze sowie die Plan ZVO des BauGB

Liegenschaftskataster / Topographie		
Gemeindegrenze		Kartierungsnachweis f. Grenzpunkte
Gemarkungsgrenze		Geländehöhe
Flurgrenze		Böschung
Flurstücksgrenze		Geländehöhe
Gebäudefußlinie		Stützmauer
Nutzungsgrenze		Mauer
Zaum		
Hede		
Gebüschumrisslinie		

Symbolik	Abkürzungen	Maße und Zahlen
	U: Unterflurhydrant	graphisch ermitteltes Maß (z.B. aus der Liegenschaftskarte)
	O: Oberflurhydrant	z.B. <10,20>
	C: Entwurf	ermitteltes Maß gemessen oder aus Katasterunterlagen
	L: Latzmaße	z.B. 10-20
	H: Holzmaße	geplante Höhe
	A: Mast	z.B. 23,45
	G: Gasboiler	
	W: Wasserschreiber	
	P: Pöller	



## Bebauungsplan V 35 Wohnbebauung "Am Schützenhaus" der Stadt Jessen (Elster)

- ### Teil A - Planzeichnung
- #### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 Abs. 1 BauNVO)  
 allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl (§ 17 BauNVO)  
 HI Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- #### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 0 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) zulässig
- #### 3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 3.1 privater Stellplatz für Abfallbehälter  
 privater Stellplatz für Abfallbehälter
- #### 4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 private Verkehrsfläche  
 private Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
- #### 5. Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)  
 z.B. 3,00 Abstandsmaß in m  
 Baum (geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster)) (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)
- #### 6. Sonstige Darstellungen
- | Nutzungsschablone | 1                             | 2                          | 3                          | 4            |
|-------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------|
|                   | 1 - Art der baulichen Nutzung | 2 - Zahl der Vollgeschosse | 3 - Grundflächenzahl (GRZ) | 4 - Bauweise |

### Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung  
 Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Behältergewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen der Verwaltung

Nicht zulässig sind:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Spelawirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 LV. Abs. 9 BauNVO
- Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

#### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise  
 Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)  
 siehe Einzelzeichnung im Plan.  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen der Baugrenzen bestimmt.

#### 3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 privater Stellplatz für Abfallbehälter  
 siehe Einzelzeichnung im Plan.  
 Festgesetzt wird eine private Stellplatzfläche von 2mx5m für die Abholung der Abfallbehälter zur Entsorgung.

#### 4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 private Verkehrsflächen  
 Festgesetzt wird ein privater Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

#### 5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gebäude und Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst zu errichten. Festgesetzt ist die Gründungshöhe von mind. 73,3 m d. NHN. Des Weiteren sind Abdichtungsmaßnahmen für Keller sowie sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medieneinführung vorzunehmen.

#### 6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 Hochwasserrisikogebiet (§ 9 (6a) BauGB)  
 Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Hier gilt § 78b WHG.

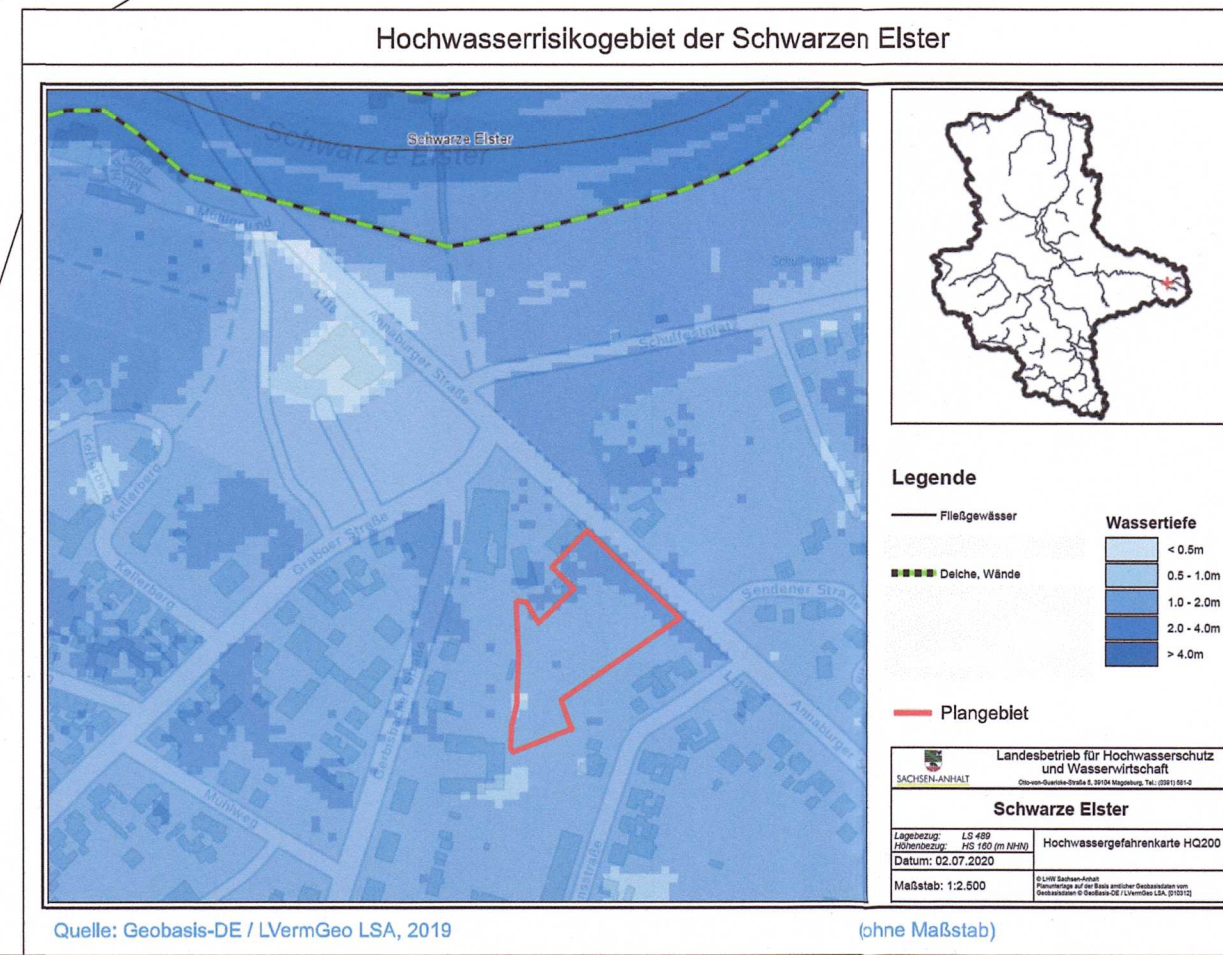
6.2 Wasserschutzgebiet (§ 9 (6) BauGB)  
 Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Jessen (Zone III).

6.3 Gehölzschutz (§ 9 (6) BauGB)  
 Für den In der Planzeichnung gekennzeichneten Baum gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster).

#### 7. Hinweise

7.1 Hinweis zum Verkehrslärm  
 Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Landesstraße L116 (Annaburger Straße). Im Bereich von 25 m Abstand zur Fahrbahnmittlinie sind zur Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005-1 nachgeschützte Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsorglich an der straßenabgewandten Seite anzuzulassen.

7.2 Hinweis zur Wärmeversorgung  
 Die Wärmeversorgung mit Heizöltankanlagen und Wärmepumpenanlagen unter Verwendung oberflächennaher Geothermie, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.



**Präambel**  
 Die Stadt Jessen (Elster) erlässt auf Grundlage des § 10 BauGB und § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der gültigen Fassung die Satzung des Bebauungsplanes V35 Wohnbebauung "Am Schützenhaus".

**1. Geltungsbereich**  
 Der Geltungsbereich der Satzung betrifft die Gemarkung Jessen, Flur 11, Flurstücke 613/1, 614/5, 1271, 610/2, 612, und 611 (LW) gemäß Planzeichnung.

**2. Zulässigkeit von Vorhaben**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planerische Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB.

**Verfahrensvermerk**

1. Der Bebauungsplan V 35 Wohnbebauung "Am Schützenhaus" der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 03.03.2020 vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtrates vom 03.03.2020 gebilligt.

Jessen (Elster), den 10.03.2020  
  
 Michael Jahn  
 Bürgermeister

2. AUSFERTIGUNG:  
 Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan V 35 Wohnbebauung "Am Schützenhaus" der Stadt Jessen (Elster), - der Planzeichnung vom 10.03.2020, - den textlichen Festsetzungen vom 10.03.2020, - der Begründung vom 03.03.2020 jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke aus Bad Liebenwerda dem Satzungsbeschluss der Stadtrates der Stadt Jessen (Elster) vom 03.03.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Jessen (Elster), den 10.03.2020  
  
 Michael Jahn  
 Bürgermeister

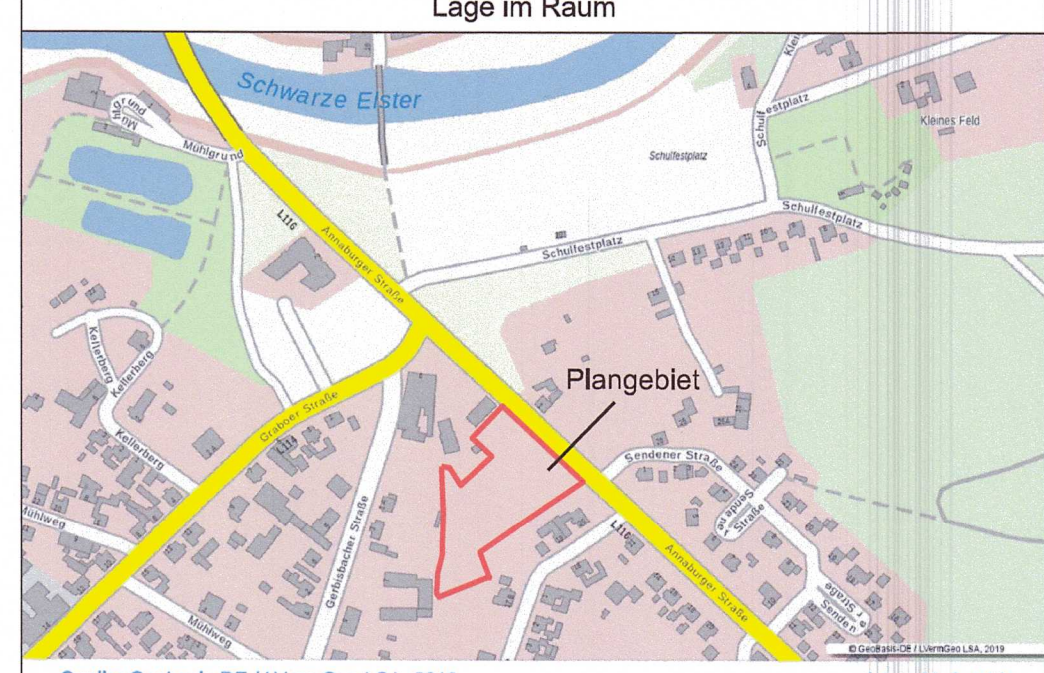
3. Der Beschluss über den Bebauungsplan V 35 Wohnbebauung "Am Schützenhaus" der Stadt Jessen (Elster), sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.03.2020 im Mittagslokal für die Stadt Jessen (Elster) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 25.03.2020 in Kraft getreten.

Jessen (Elster), den 26.03.2020  
  
 Michael Jahn  
 Bürgermeister

**KATASTERVERMERK**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.03.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Teuchern, den 20.03.2020  
  
 Ralph Eisenschmidt  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



**Quellenvermerk:**  
 Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten  
 © Geobasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de  
 Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGK)  
 Aktenzeichen: A18-266-2009-7, Stand 2017

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Datum	Name	Stadt Jessen (Elster)
Bearb. 11/2020	DI	
Gez. 11/2020	KS	
Phase 11/2020	Satzung	
LS / HS	LS489	DHHN2016

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
 Am Schwarzgraben 13 · 04924 Bad Liebenwerda  
 Telefon (035341) 150-60 · Fax (035341) 150-61  
 www.isp-sdl.de

Stand:  
 November 2020

M 1 : 500