

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 20.04.2008 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

Verfahrensvermerk:
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. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 11.03.2004 als Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 3. Jahrgang, Nr. 09 vom 31.03.2004 veröffentlicht.
Schermen, den 25.6.09

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung über die Vorhaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen im Verwaltungssitz der Verwaltungsgemeinschaft Biedertze – Moser vom 14.04.2008 bis 25.04.2008.
Schermen, den 25.6.09

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 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 zum Entwurf des Bebauungsplanes zu äußern. Der Entwurf ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung unzulässig ist, sowie mit ihm Einwendungen gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht vorgebracht geltend gemacht wurden, aber hatten geltend gemacht werden könnten, im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land 2. Jahrgang, Nr. 25 vom 28.31.2008 bekannt gemacht worden.
Schermen, den 25.6.09

Beteiligung der Umweltverbände
Die von der Planung beruhten 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 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu prüfen.
Schermen, den 25.6.09

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 gemacht.
Schermen, den 25.6.09

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

Durchführung der Öffentlichen Auslegung
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 Verwaltungssitz der Verwaltungsgemeinschaft Biedertze – Moser gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung unzulässig ist, sowie mit ihm Einwendungen gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht vorgebracht geltend gemacht wurden, aber hatten geltend gemacht werden könnten, im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land 2. Jahrgang, Nr. 25 vom 28.31.2008 bekannt gemacht worden.
Schermen, den 25.6.09

Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Umweltverbände
Die von der Planung beruhten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Umweltverbände sind auf der Grundlage des Entwurfes mit Schreiben vom 10.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Schermen, den 25.6.09

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

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 bekannt gemacht. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 22.04.2009 mitgeteilt worden.
Schermen, den 25.6.09

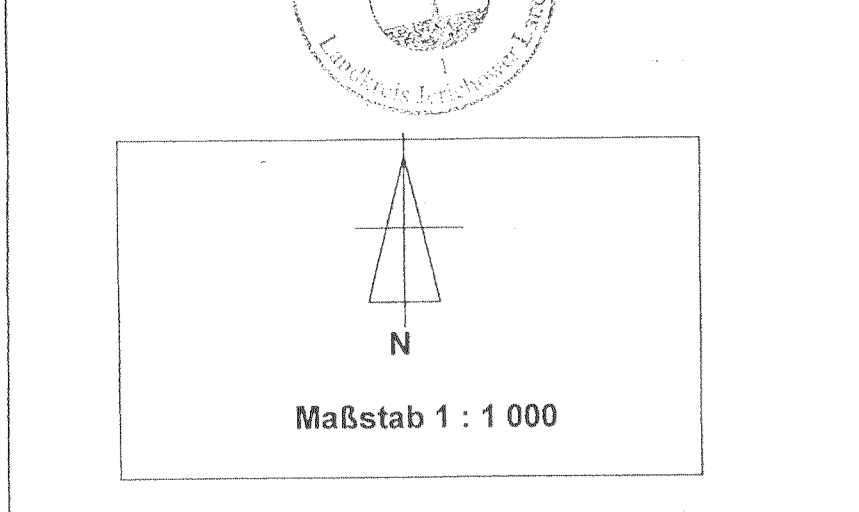
Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat beschließt am 29.04.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Die Begründung und der Umweltbericht werden mit Beschluss des Gemeinderates gebilligt.
Schermen, den 25.6.09

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

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 31.07.09 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Beschränkung der Verletzung von Vorschriften über die Ausfertigung der Satzungen gem. § 214 BauGB und die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und deren Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 31.07.09 in Kraft getreten.
Schermen, den 25.6.09

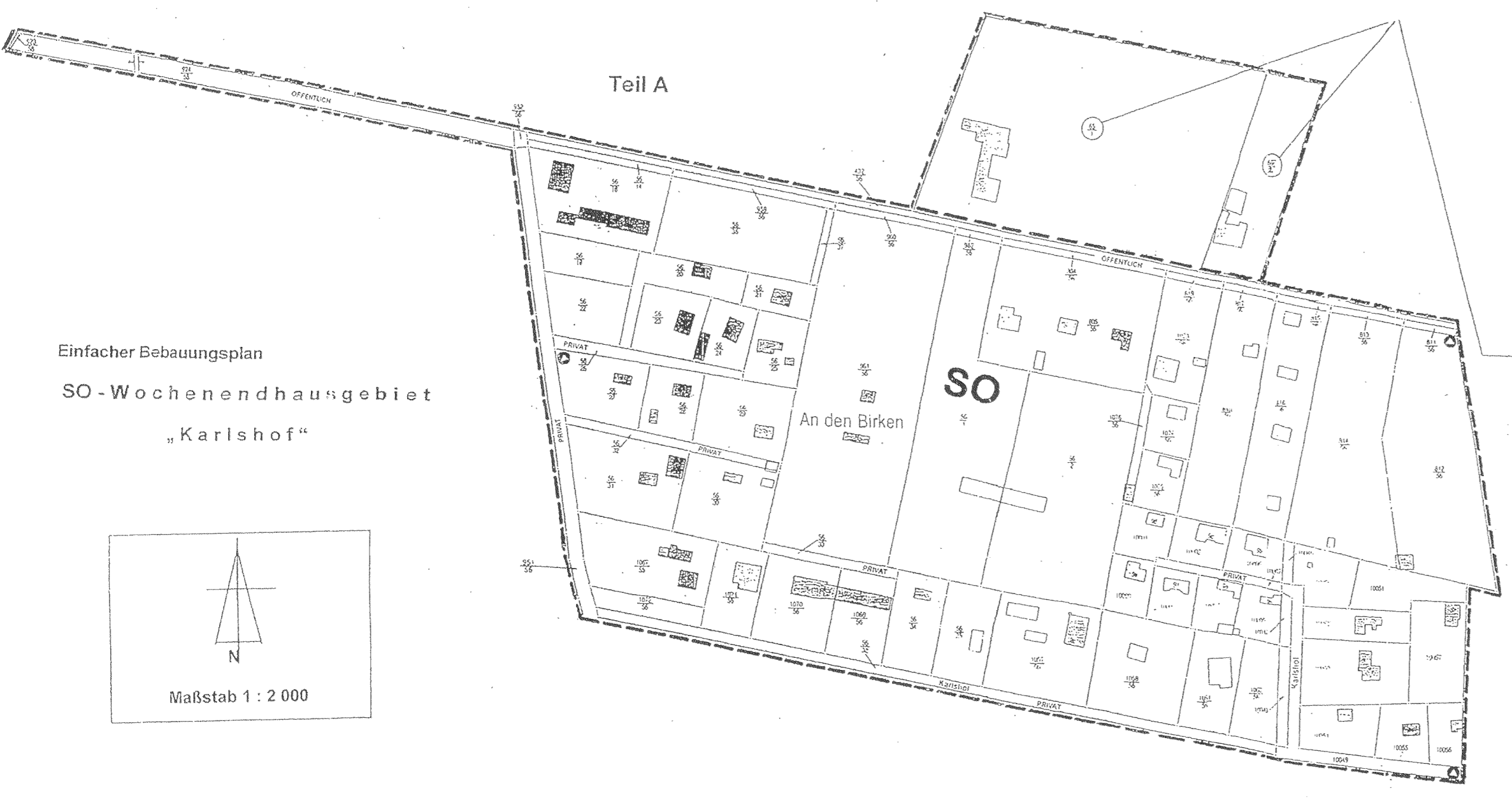
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind - die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und - beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Schermen, den 25.6.09

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 ihrem Angehörigen oder einer in ihnen vertretenen natürlichen oder juristischen Person unmittelbare Vorteile oder Nachteile bringt.
Schermen, den 03.08.09



Darstellung vor der Änderung

Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Karlshof“ 1. und 2. Änderung



Darstellung nach der Änderung

Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Karlshof“ 3. Änderung Gemarkung Schermen Flur 1



- Teil B: Textliche Festsetzungen**
- 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.
 - 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.
 - 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/Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
 - Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a 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. 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 6 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Stammmumfang 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 archäologischen 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 archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Die bauschützenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer 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 Landesamts für Archäologie Sachsen-Anhalt zu ermöglichen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem LfA (LfA) Halle sowie der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

TEIL B

- Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes die baulichen Anlagen, die der Erholung dienen, soweit diese in der Begründung der Planzeichnung festgelegt sind. Die baulichen Anlagen sind in der Begründung der Planzeichnung festzulegen.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 4,00 m (Freihof) festgesetzt. Ein Baukörper darf höchstens 30% der Grundfläche der überbauten Fläche mit 18 m² nicht überschreiten und auf die OZG anzuweisen.
Die Höhe der Fundamentplatte darf 0,30 m überschreiten, bei einer Höhe von 0,30 m ist die Fundamentplatte als Hochstamm oder als Freisitz zu gestalten.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10, 17 und 18 BauVVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GFZ) in Art. der baulichen Nutzung. Die GFZ beträgt 0,15, wobei die Grundfläche der überbauten Fläche, die überbauten Fläche, 60 m² nicht überschreiten darf.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 4,00 m (Freihof) festgesetzt. Ein Baukörper darf höchstens 30% der Grundfläche der überbauten Fläche mit 18 m² nicht überschreiten und auf die OZG anzuweisen.
Die Höhe der Fundamentplatte darf 0,30 m überschreiten, bei einer Höhe von 0,30 m ist die Fundamentplatte als Hochstamm oder als Freisitz zu gestalten.
 - Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**
Stellplätze und Carports sind zulässig, mit einer nicht überbauten Fläche von 18 m² nicht überschreiten und auf die OZG anzuweisen. Ein Stellplatz/Carport/Garage darf eine überbaute Fläche von 18 m² nicht überschreiten und auf die OZG anzuweisen. Ein Stellplatz/Carport/Garage darf eine überbaute Fläche von 18 m² nicht überschreiten und auf die OZG anzuweisen.
Ein Stellplatz/Carport/Garage darf eine überbaute Fläche von 18 m² nicht überschreiten und auf die OZG anzuweisen.
 - Grundnutzung, Grundflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
Die zulässigen Grundflächen sind durch die baulichen Anlagen zu realisieren.
Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, sind durch die baulichen Anlagen zu realisieren.
Bei Laubbäumen: - Höchster Stammdurchmesser mind. 12-14 cm Stammdurchmesser
- Hinweise:**
- Archäologische Funde, Befunde, die überbaut werden dürfen, sind durch die baulichen Anlagen zu realisieren. Die Höhe der Fundamentplatte darf 0,30 m überschreiten, bei einer Höhe von 0,30 m ist die Fundamentplatte als Hochstamm oder als Freisitz zu gestalten.
 - Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB
Planzeichen nach Planzeichnung (Plan V9)
- Sonstige Planzeichen:**
- Grundflächenzahl (GFZ)
 - Größe des Grundstückes
 - Fläche für Abfallentsorgung
 - Verkehrsfläche

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

Stand der Planunterlage: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch LernGeo LSA am

Aktenzeichen

Planzeichen entsprechend PlanVVO

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

| | | |
|----|--------------|---------------------|
| SO | 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.§ 18 BauVVO) |
| 60 m² bzw. 106 m² | Größe der Grundflächen der Wochenendhäuser | (§ 18 Abs. 2 Nr.1 i.V.m.§ 18 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) |

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 Baugesetzbuch BauGB)

| | | |
|---|---------------------------|----------------------|
| O | offene Bauweise | (§ 22 Abs. 1 BauVVO) |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | (§ 22 Abs. 2 BauVVO) |

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

| | |
|----------|-------------------------|
| [Symbol] | Straßenverkehrsfläche |
| [Symbol] | Straßenbegrenzungslinie |

Sonstige Planzeichen

| | | |
|----------|--|---------------------------------|
| [Symbol] | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | (§ 9 Abs.7 Baugesetzbuch BauGB) |
| [Symbol] | 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 11.10.2004 in der derzeitigen Fassung, der Bauutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauVVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung, der Planzeichnungverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990-PlanVZO) 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

beabsichtigte Änderungen

- Planzeichenfestsetzungen gem. der PlanVVO**
- Teil B – Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Stellplätze**
 - Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Planverfasser:
Ib.k.
Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20
39219 Möser