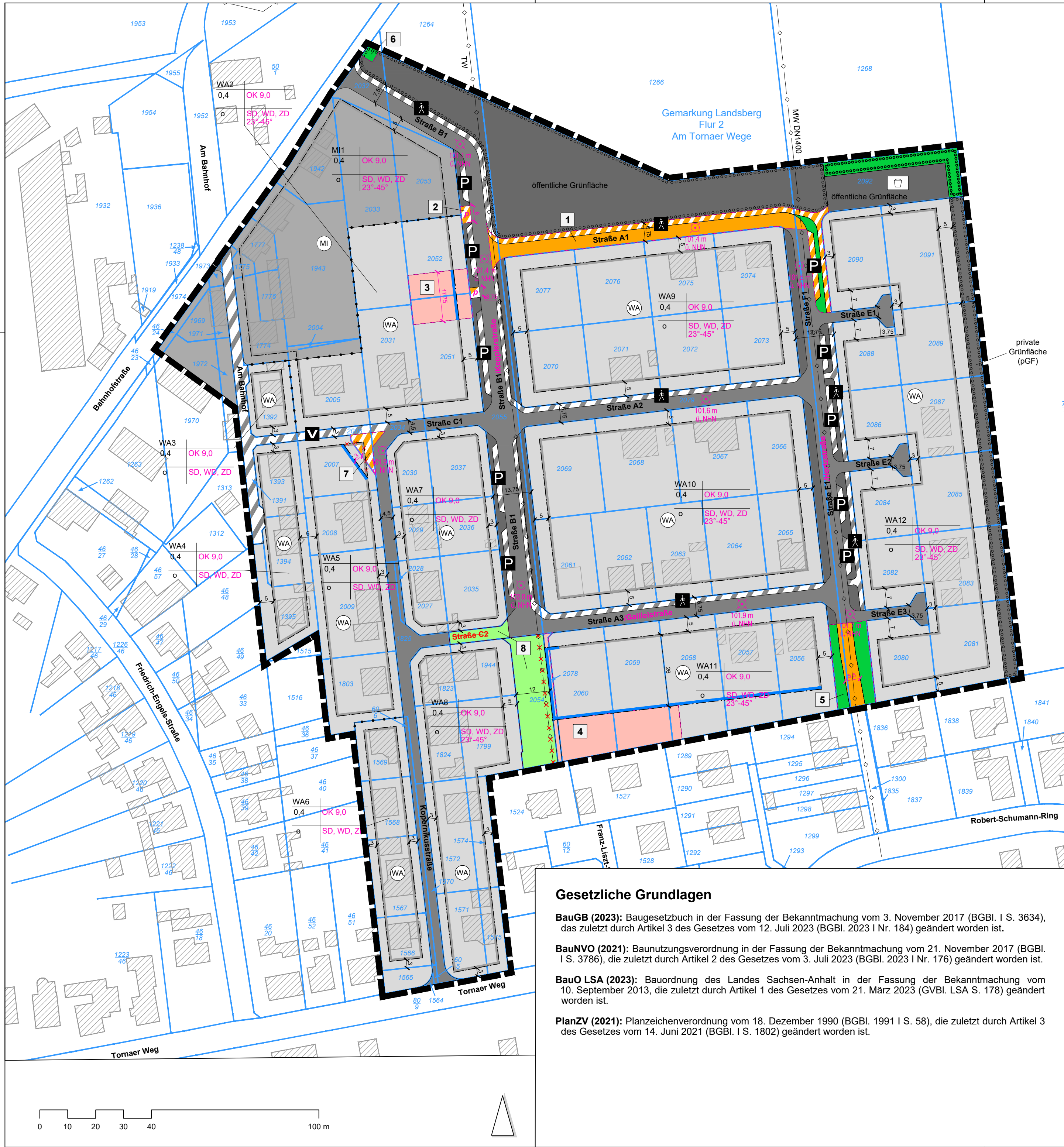




Gesetzliche Grundlagen

**BauGB (2023):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

**BauNVO (2021):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BauO LSA (2023):** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178) geändert worden ist.

**PlanZV (2021):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Planteil A (Planzeichnung)**  
Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

**I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

0,4

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

OK 9,0

maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter über Höhenbezugspunkt

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

o

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: p = private Grundstückszufahrt

P

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

A

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußgängerbereich

V

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

**5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen, Zweckbestimmung: Feldhecke, privater Erholungsgarten

öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

**6. Sonstige Planzeichen**

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

| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|---------------------------|------------------------|----------|-----------------------------------|
| SD                        |                        |          | Satteldach                        |
| WD                        |                        |          | Walmdach                          |
| ZD                        |                        |          | Zeltdach                          |
| 3                         |                        |          | Bemaßung in Meter                 |

**II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen**

1

Änderungsbereich

x x x x

Streichung zeichnerischer Festsetzungen und nachrichtlicher Übernahmen des Bebauungsplans Nr. 18

Flurstücksgrenzen (Bestand)

1238  
48

Flurstücksnummer (Bestand)

Gebäude, Bestand

— ◇ —

Hauptversorgungs-, Hauptabwasserleitung, unterirdisch  
MW = Mischwasserkanal DN1400, TW = Trinkwasserleitung

unterer Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im DHHN2016 (Straßendecke)

**Planteil B (Textliche Festsetzungen)**

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Folgende textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden geändert:

**Streichung bzw. Einfügung**

**I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

**2.8 Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist jeweils der in der Planzeichnung eingeschriebene, nächstgelegene Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016).**

**4.1–Je 400-qm-Grundstücksfläche ist ein Baum; sowie 10-% der Fläche mit Gehölzen bis 4-m-in-Gruppen von mehr als 3-Stück zu bepflanzen;**

**4.2-Bei der Bepflanzung von Kinderspielflächen ist darauf zu achten; dass keine Giftpflanzen zum Einsatz kommen;**

**4.3-Die im Plan eingetragenen Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Grünflächen, als Verkehrsbegleitgrün und in Grundstücken für den Gemeinbedarf sind als Pflanzgebot in standortgerechten Gehölzarten laut Pflanzliste zwingend vorgeschrieben;**

**4.4-Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern-Die Entwässerung auf den Grundstücken ist so zu gestalten; dass der maximale Abflussbeiwert von 0,2 nicht überschritten wird;**

**7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

**7.1** Je 400 m² Baugrundstücksfläche sind ein Baum als Hochstamm mit einer Qualität als 3xv, mDb, StU 8-10 cm und 5 Sträucher oder 40 m² zusammenhängende Gehölzfläche mit einer Qualität als 2xv, oB, 100-150 cm anzupflanzen. Der Abstand der Gehölze innerhalb der Gehölzfläche hat mind. 1,50 m zueinander zu betragen. Zu verwenden sind die Arten gemäß der in der Begründung vorgeschlagenen Pflanzliste.

**7.2** Entlang der öffentlich gewidmeten Planstraßen und als Einfriedung des Spielplatzes sind in den öffentlichen Grünflächen mindestens 65 Einzelbäume als Hochstamm mit einer Qualität als 3xv, mDb, StU 14-16 cm und 4 Sträucher mit einer Qualität als 2xv, oB, 100-150 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind die Arten gemäß der in der Begründung vorgeschlagenen Pflanzliste.

**II. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 85 BauO LSA)

**1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Steildächer mit Dachneigungen von 35-Grad bis 49-Grad zulässig;**

**2.** Die Befestigung der untergeordneten Verkehrs-, Park- und Hofflächen ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. weitflügig verlegten Pflaster, kleinteilige Natursteine, Ziegel oder Schotterrasen) herzustellen.

**III. Hinweise**

**(1) Baumpflanzungen**  
Die zu pflanzenden Bäume sind mittels Dreibock zu verankern. Die Baumscheiben, Baumgräben oder anderweitigen Standorte sind mit mindestens 4 m² Fläche unversiegelt auszuführen. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

**(2) Schienenverkehrslärm**  
Die schutzbedürftige Wohnnutzung ist Geräuschimmissionen durch Schienenverkehrslärm auf der ca. 100 m nördlich des Plangebietes verlaufenden Haupteisenbahnstrecke Berlin-Halle mit mehr als 30.000 Zugbewegungen pro Jahr ausgesetzt. Für den Geltungsbereich werden als Nacht-Lärmindex (LNight) 45-49 dB(A) und als 24 h-Mittelwert (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex LDEN) 55-59 dB(A) angegeben. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) tags und nachts um < 5 dB(A) überschritten.

**(3) Hinweis zur Bepflanzung von Kinderspielflächen**  
Bei der Bepflanzung von Kinderspielflächen ist darauf zu achten, dass keine Giftpflanzen zum Einsatz kommen.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 bleiben von den Änderungen unberührt.

Landsberg, ..... Siegel .....  
Bürgermeister  
Tobias Halfpap

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt, Landsberg, ..... Siegel .....  
Bürgermeister  
Tobias Halfpap

Landsberg, ..... Siegel .....  
Bürgermeister  
Tobias Halfpap

3. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Landsberg, ..... Siegel .....  
Bürgermeister  
Tobias Halfpap

räumlicher Geltungsbereich, Maßstab 1 : 10.000  
Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoLSA 06/2022

**Plangrundlagen**

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten  
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA  
Abgabe: 2022, Az.: B82-7007190-2022  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeoLSA und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 "Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße"

**planaufstellende Kommune**

Stadt Landsberg  
Köthener Str. 2, 06188 Landsberg  
fon (0 34 60 2) 249 0 mail info@stadt-landsberg.de

**Entwurfsverfasser**

büro knoblich  
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin  
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

**Lagebezug:** ETRS89 UTM-32N  
**Landkreis:** Saalekreis  
**Gemarkung:** Landsberg, Flur 2

**Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Gemeinde:** Stadt Landsberg  
**Flurstück:** verschiedene

|        | Datum    | Name | Unterschrift |
|--------|----------|------|--------------|
| Gez.   | 15.06.22 | Rus  |              |
| Bearb. | 11.06.25 | Rus  |              |
| Gepr.  | 11.06.25 | Kno  |              |

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 - BP 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße Landsberg“ OT Landsberg**

Entwurf

**Projektnr.:** 22-054  
**Phase:** Entwurf

**Plan-Name:** 22-054\_E2\_A0.pdf  
**Plan-Maße:** 970 mm x 420 mm

**Maßstab** 1:1000

**Blatt** 1  
1 Bl.