## Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

## I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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



Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10 m

Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. sonstige Planzeichen

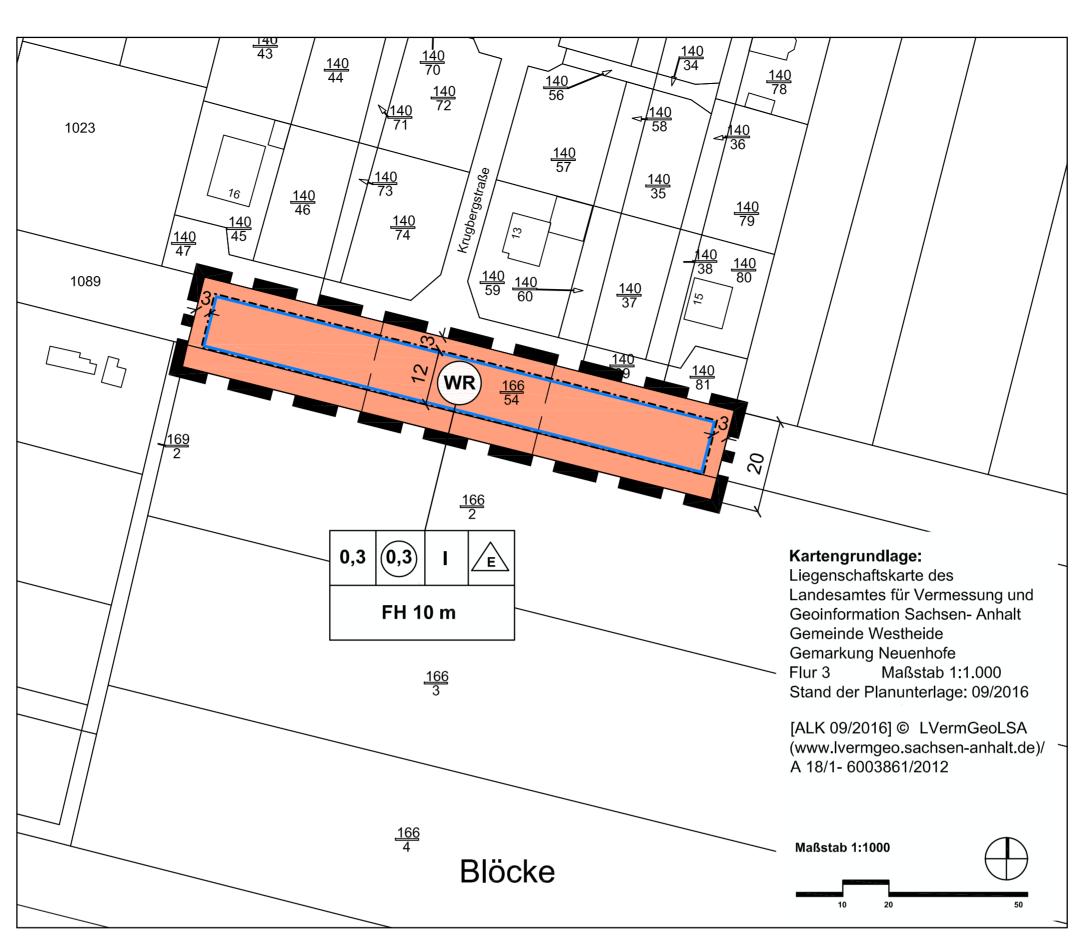
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



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

### Hinweise:

- 1. Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der Böschung eines ehemaligen Sandabbaugebietes. Bei der Gründung der Gebäude sind ggf. zusätzliche Gründungsaufwendungen zur Böschungssicherung erforderlich.
- 2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet sich im Einwirkungsbereich einer Tierhaltungsanlage (Schweinehaltung) befindet, von der Geruchsemissionen ausgehen, die im Plangebiet zu Geruchswahrnehmungen führen können, die die Richtwerte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) für Wohngebiete überschreiten.



Satzung der Gemeinde Westheide über den Bebauungsplan "Südlich Krugbergstraße" in Neuenhofe	Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet.	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBI. I S.3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan "Südlich Krugbergstraße" in Neuenhofe, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:	vom Gemeinderat der Gemeinde Westheide gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2018 bekanntgemacht am	vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben	vom Gemeinderat der Gemeinde Westheide gemäß § 3 Abs.2 BauGB am
Westheide, den	Westheide, den	Irxleben, den	Westheide, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Planverfasser	Der Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.	Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Inkraftgetreten
vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	vom Gemeinderat der Gemeinde Westheide gemäß §10 BauGB am	am	Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Westheide, den	Westheide, den	Westheide, den	Westheide, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

#### Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Die zulässigen Firsthöhenangaben beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Krugstraße, gemessen an der Begrenzungslinie zum Baugrundstück.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
- § 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Böschungsbereiche von baulichen Nutzungen auch Nebenanlagen freizuhalten und dort vorhandene geschützte Biotope zu erhalten sind.

- § 3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass mindestens 10% der Grundstücksfläche der Baugrundstücke durch Hecken und Gehölze zu benflanzen sind
- § 4 Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Nutzungen(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die bauliche Nutzung im Plangebiet erst mit der dauerhaften Außerbetriebnahme der Baustoffrecyclinganlage auf den Flächen des südlich an das Plangebiet angrenzenden Kiessandtagebaus Sandbreite Neuenhofe zulässig wird.



# Gemeinde Westheide

Landkreis Börde

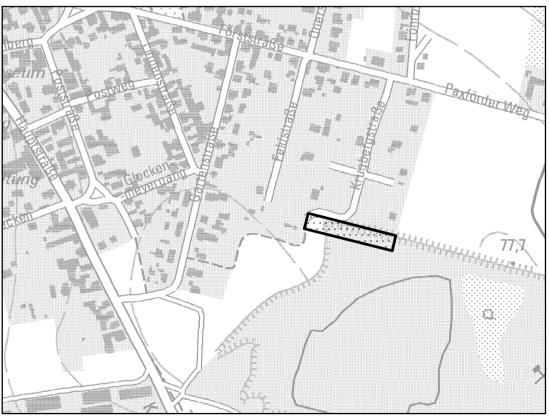
# Bauleitplanung der Gemeinde Westheide

# Bebauungsplan "Südlich Krugbergstraße" in Neuenhofe

im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung Stand Februar 2019

Maßstab: 1:1000



Planverfasser: Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke 39167 Irxleben, Abendstr.14a Lage im Raum TK10/ 10/2012 © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1-6007867/2011