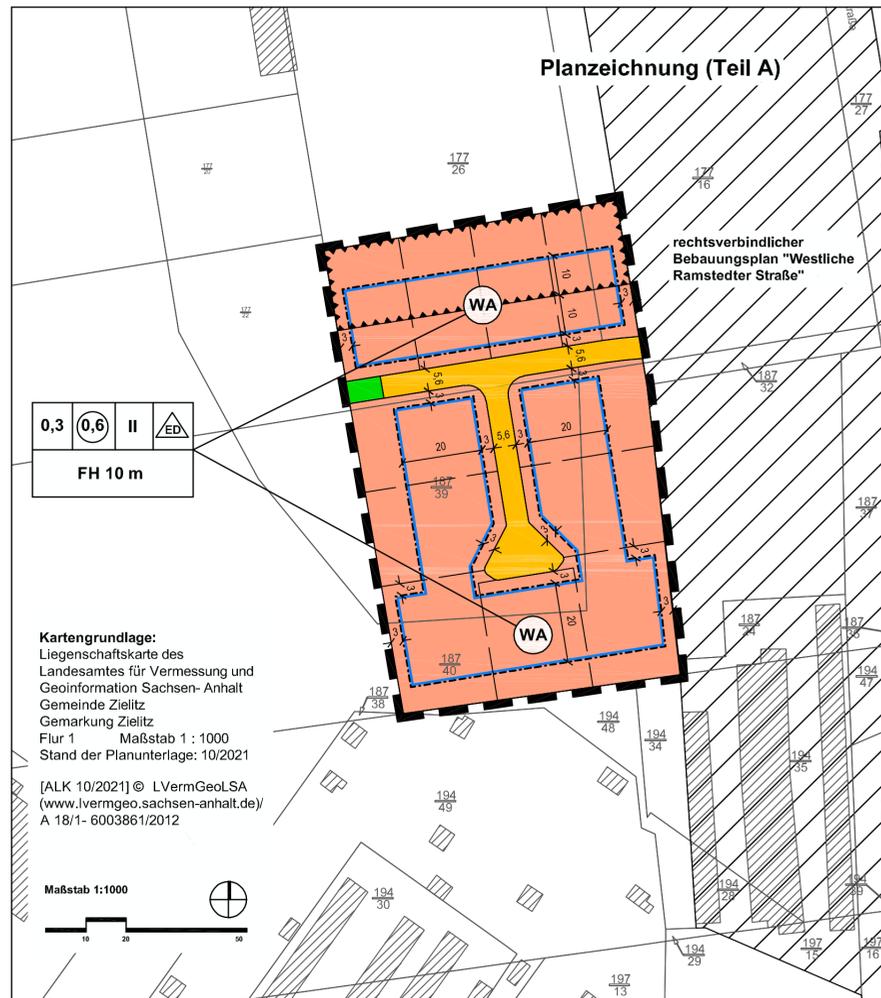


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B)

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße gemessen an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über dem Bezugspunkt.
- (4) In den WA Gebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in den Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- § 2 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- § 3 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes nach Norden ausgerichtete Öffnungen von Wohnräumen (z.B. Fenster) und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone und Loggien) allgemein unzulässig sind. Ausnahmsweise können erdgeschossige Außenwohnbereiche zugelassen werden, wenn diese wirksam nach Norden abgeschirmt werden. Öffnungen von Wohnräumen nach Norden können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn sie über eine Lärmschalldämmung von mindestens 35 dB verfügen und eine weitere nicht nach Norden ausgerichtete Öffnung des Wohnraumes vorhanden ist.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm als Ersatzbaum ein großkroniger einheimischer Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen ist. Die Anpflanzung kann auch westlich außerhalb des Plangebietes erfolgen.



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Pflegegrünfläche

5. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen in denen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- geplante Grundstücksgrenzen

Satzung der Gemeinde Zielitz über die Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße"

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über die Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Hinweise:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass im Nordteil des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) auch außerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Dies wird im Rahmen der Abwägung als tolerabel erachtet. Der Betrieb des Schwimmbades hat für Zielitz eine hohe Bedeutung und wichtige soziale Funktion. Insofern wird von den zukünftigen Bewohnern eine höhere Lärmtoleranz erwartet.
2. Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet ist gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. April bis 30. September jedes Jahres unzulässig.



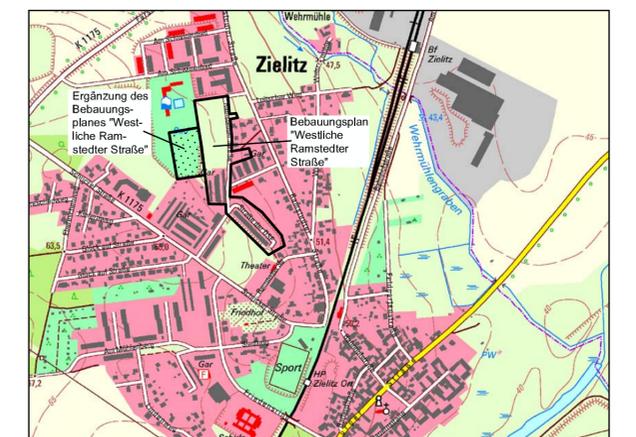
Gemeinde Zielitz
Landkreis Börde

<p>Die Aufstellung der Ergänzung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen</p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Zielitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Zielitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der Ergänzung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</p> <p>_____</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den</p> <p>Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf der Ergänzung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Zielitz gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 01.09.2022</p> <p>Zielitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der Ergänzung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>_____</p> <p>vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung gemäß Hauptsatzung am bekanntgemacht)</p> <p>Zielitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die Ergänzung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen</p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Zielitz gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Zielitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</p> <p>_____</p> <p>am</p> <p>Zielitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>_____</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Zielitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <p>_____</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Zielitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>		

Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Ramstedter Straße" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung Oktober 2022

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a

Lage im Raum
[TK10/ 10/2012] © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6007867/2011