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

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

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10 m — Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezuzgspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Grünfläche öffentlich, Zweckbestimmung: begrünter Fußweg und Notzufahrt für Rettungsdienste

6. Sonstige Planzeichen

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

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan vollständige Neufassung für den Änderungsbereich**

§ 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 Nr. 4 - 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

(2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden Straße festgesetzt.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,80 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.

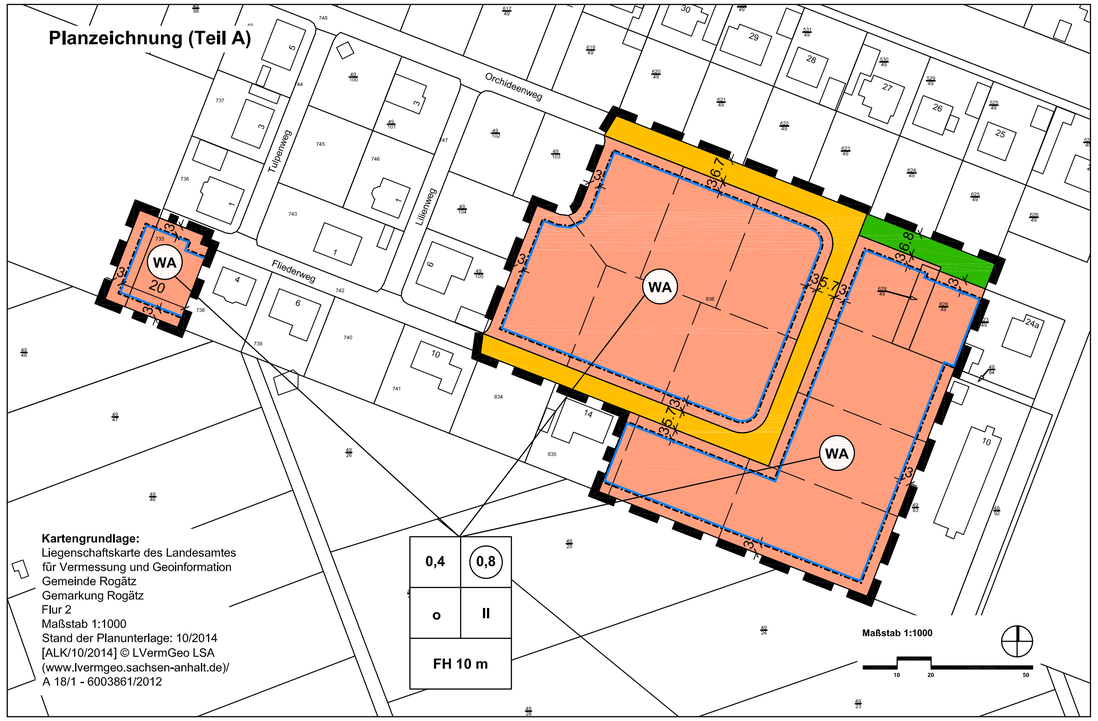
(4) In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

§ 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten haben.

§ 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) *Übernahme aus der bisher wirksamen Fassung:*
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standort- und landschaftstypischen, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Je 500 m² Baugrundstücksfläche ist ein Baum aus der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen: Linde (Tilia spec.), Birke (Betula spec.), Ahorn (Acer spec.), Mehlbeere (Sorbus) oder einheimische Ostgehölze z.B. Kirsche, Pflaume, Felsenbirne, Zierapfel, Walnuss.

## Planzeichnung (Teil A)




**Kartengrundlage:**
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Gemeinde Rogätz
Gemarkung Rogätz
Flur 2
Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 10/2014
[ALK/10/2014] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1 - 6003861/2012

| | | | |
|---|---|---|---|
| Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fliederweg" in der Gemeinde Rogätz beschlossen.<br><br>vom Gemeinderat der Gemeinde Rogätz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ....., der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am<br><br>Rogätz, den<br><br>Großmann<br>Bürgermeister | Für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes:<br><br>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a.<br><br>Irxleben, den<br><br>Funke<br>Architekt für Stadtplanung | Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.<br><br>vom Gemeinderat der Gemeinde Rogätz am<br><br>Rogätz, den<br><br>Großmann<br>Bürgermeister | Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.<br><br>vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)<br><br>Rogätz, den<br><br>Großmann<br>Bürgermeister |
| Als Satzung beschlossen.<br><br>vom Gemeinderat der Gemeinde Rogätz gemäß § 10 BauGB am<br><br>Rogätz, den<br><br>Großmann<br>Bürgermeister | Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.<br><br>Rogätz, den<br><br>Großmann<br>Bürgermeister | Inkraftgetreten<br><br>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.<br><br>Rogätz, den<br><br>Großmann<br>Bürgermeister | Planerhaltung § 215 BauGB<br><br>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.<br><br>Rogätz, den<br><br>Großmann<br>Bürgermeister |

**Satzung der Gemeinde Rogätz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fliederbreite"**

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fliederbreite" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Rogätz, den

Großmann
Bürgermeister

# Gemeinde Rogätz

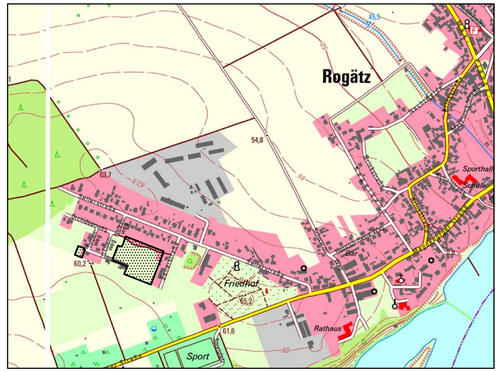
Verbandsgemeinde Elbe - Heide
Landkreis Börde

## Bauleitplanung der Gemeinde Rogätz

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fliederbreite"

Entwurf April 2016

Maßstab: 1:1000




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

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt,
[TK 10/02/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1 - 6003861/2012