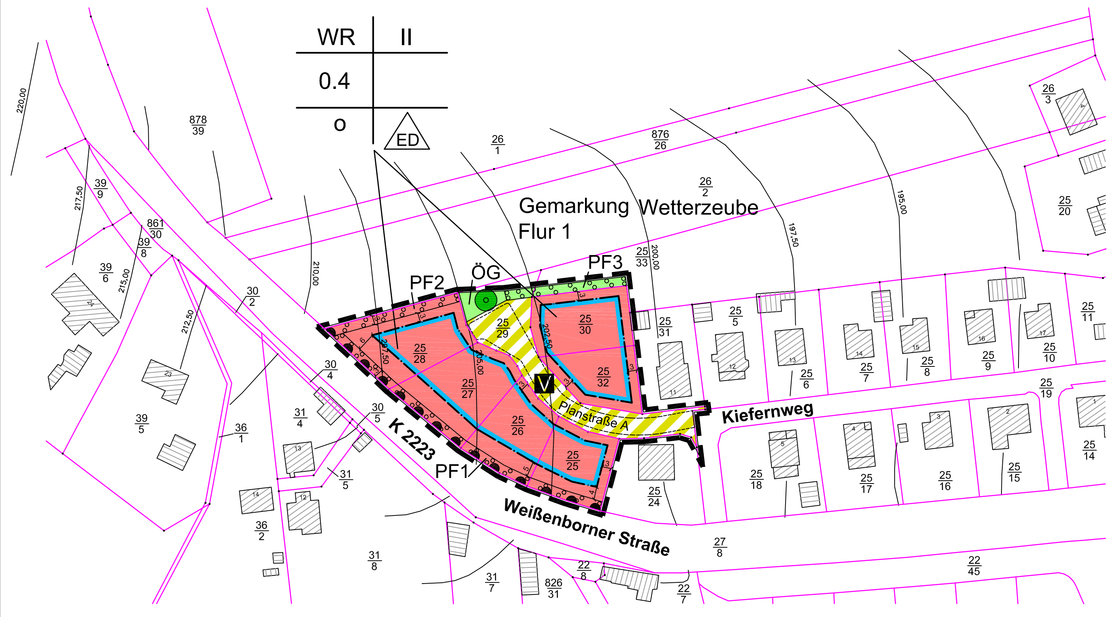
TEIL A:
PLANZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Vervielfältigungserlaubnis
(Geobasisdaten/Stand) © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8000120-2011-8

Plangrundlage:
Kataster- und Bestandsplan (Bereitstellung durch die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer-Forst) (Stand: Juni 2018)
Gebäudebestand im Flurstück 25/24: eigene Erfassung
Plan vom 16. Juli 2018



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

0.4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und §23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsfläche
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünfläche
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

ÖG — öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Gehölzfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Einzelbäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

PF — Anpflanzungsmaßnahmen (Textliche Festsetzungen Pkt.6 und Pkt.8)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Baugebiet gemäß BauNVO	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	
Bauweise	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

HINWEISE:

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 25/27 — vorhandene Flurstücksnummern
- z.B. 200,00 — vorhandene Höhenlinien in Metern über NHN
- unverbindliche Darstellung der befestigten Verkehrsfläche
- z.B. 5 — Maßangaben in Metern

D:\WETTERZEUBE\WETTERZEUBE_AM KIEFERNW-NOV2018.dwg

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2, 3 und 6) und § 3 BauNVO)

Die Baugebiete sind als Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind in den WR-Gebieten:
- Wohngebäude
  Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Ausnahmsweise zulässig sind in den WR-Gebieten:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind in den WR-Gebieten:
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Läden

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 (1) und 19 (4) Satz 3 BauNVO)

- Die Oberkante baulicher Anlagen der zulässigen Hauptgebäude darf im südwestlichen WR-Gebiet maximal 13,00m und im östlichen WR-Gebiet maximal 10,00m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

- Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante der Hauptgebäude gilt die Oberkante der Mitte des in der Planzeichnung festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichs im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks. Gemessen wird senkrecht zur Gebäudemitte (Mitte der Außenwand, die dem jeweiligen Abschnitt des verkehrsberuhigten Bereichs zugewandt ist).

- Die in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) und (3) BauNVO darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

3. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

- In allen WR-Gebieten dürfen auf nur einer Gebäudeseite die Baugrenzen durch Vortreten von Gebäudeteilen und Terrassen auf maximal 30% der Gebäudebreite um maximal 1m bei Gebäudeteilen bzw. maximal 3,00m bei Terrassen überschritten werden. Diese Überschreitungen dürfen nicht in festgesetzte Pflanzflächen (PF) oder Grünflächen hineinragen.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je Baugrundstück auf einer Gesamtfläche von 30m² Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Geräteschuppen und Gartenhäuschen zulässig.

4. Höchstzahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den WR-Gebieten sind pro Hauptgebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen ist nur unterirdisch zulässig.

6. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG sind standortheimische Laubgehölze anzupflanzen.

Am zeichnerisch dafür festgesetzten Standort ist ein Laubbaum der Art Winter-Linde (Tilia cordata) in der Qualität: Hochstamm, 3-mal versetzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12cm, zu pflanzen. Der zeichnerisch festgesetzte Baumstandort kann um 2m verschoben werden.

In ÖG ist auf PF3 eine zweireihige, frei wachsende Strauch-Hecke mit mindestens 5 verschiedenen Strauch-Arten der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Pflanzabstände zwischen und in den Reihen müssen 1m betragen.

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

PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten in den WR-Gebieten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Weltfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decken usw.) zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

8. Pflanzgebote sowie Bindung für Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Auf PF1 und PF2 sind zweireihige, frei wachsende Strauch-Hecken mit jeweils mindestens 5 verschiedenen Strauch-Arten der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Pflanzabstände zwischen und in den Reihen müssen 1m betragen.

Abweichend davon ist auf PF1 auch die Anlage von Formschnitthecken aus Laubgehölzen lt. Pflanzliste 2 zulässig. Die Pflanzabstände betragen, je nach Gehölzart, 0,3 bis 1,0m.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Neupflanzung von Nadelbäumen unzulässig.

Pflanzliste 1 Sträucher für die Anlage frei wachsender Hecken

Sträucher: 2-mal versetzt, 60-100cm hoch

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina
Schneebeere	Symphoricapos albus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeine Hasel	Coryfus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weißdorn	Crataegus spec.
Schlehe	Prunus spinosa
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzliste 2 Sträucher für Formschnitthecken

Sträucher: versetzt, mind. 40-60cm hoch

Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Feld-Ahorn	Acer campestre
Berberitze	Berberis vulgaris

9. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

Als Dachformen sind zulässig: nur Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 25°

Als Farbgebungen der Dachoberflächen sind zulässig: rote, rotbraune und anthrazitfarbene Farbtöne

HINWEISE:

- Auf jeden Baugrundstück wird am Bauwerksstandort eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

- Die den zulässigen Baumaßnahmen vorausgehende Beseitigung der Vegetation darf nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar, erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Am 02.07.2018 beschloß der Gemeinderat Wetterzeube die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnen am Kiefernweg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 09/2018 erfolgte im Forstkurier der Verbandsgemeinde am 26.08.2018.

2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch die Unterlage vom 27.07.2018 im Zeitraum vom 03.09.2018 bis 17.09.2018. Die öffentliche Bekanntmachung zu dieser Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte im Forstkurier der Verbandsgemeinde Nr. 8/2018 am 26.08.2018.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.

4. Der Gemeinderat Wetterzeube hat am .....2018 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.11.2018 beschlossen, die Begründung vom 09.11.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.11.2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung vom 09.11.2018, haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Forstkurier der Verbandsgemeinde am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen in der Zeit vom ..... bis ..... zusätzlich im Internet eingestellt.

7. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf vom 09.11. 2018 aufgefordert worden.

8. Der Gemeinderat Wetterzeube hat die Stellungnahmen am .....2019 geprüft und abgewogen.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) vom .....2019 wurde am .....2019 vom Gemeinderat Wetterzeube als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Wetterzeube, den ..... Siegel Der Bürgermeister
(Für die Verfahrensvermerke 1 bis 9)

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wetterzeube, den ..... Siegel Der Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates Wetterzeube vom .....2019 zum Bebauungsplan sowie die Stelle, an der der Plan und die Begründung während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Forstkurier der Verbandsgemeinde Nr. ..... am .....2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs.2 BauGB und auf die Fälligkeiten und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .....2019 in Kraft getreten.

Wetterzeube, den ..... Siegel Der Bürgermeister

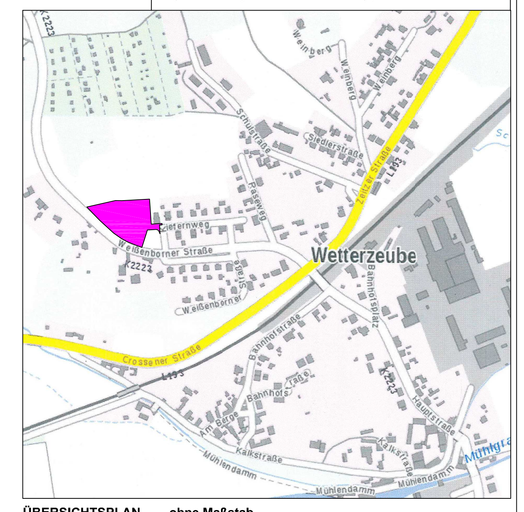
12. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl.I S. 1063). Stand der Plangrundlage: A18-8000120-2011-8

Wetterzeube, den ..... Siegel Der Bürgermeister

13. Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Wetterzeube, den ..... Siegel Der Bürgermeister

Vervielfältigungserlaubnis
(Geobasisdaten/Stand) c LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8000120-2011-8



ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

GEMEINDE WETTERZEUBE

BEBAUUNGSPLAN NR.4 "WOHNEN AM KIEFERNWEG "

ENTWURF ZU DEN BETEILIGUNGEN gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

ARCHITEKTURBÜRO WEBER

CUBAER STRAßE 3 ✦ 07548 GERA
TELEFON 0365/8001112
TELEFAX 0365/8001113

MAßSTAB: 1 : 1000

DATUM: 09.11.2018