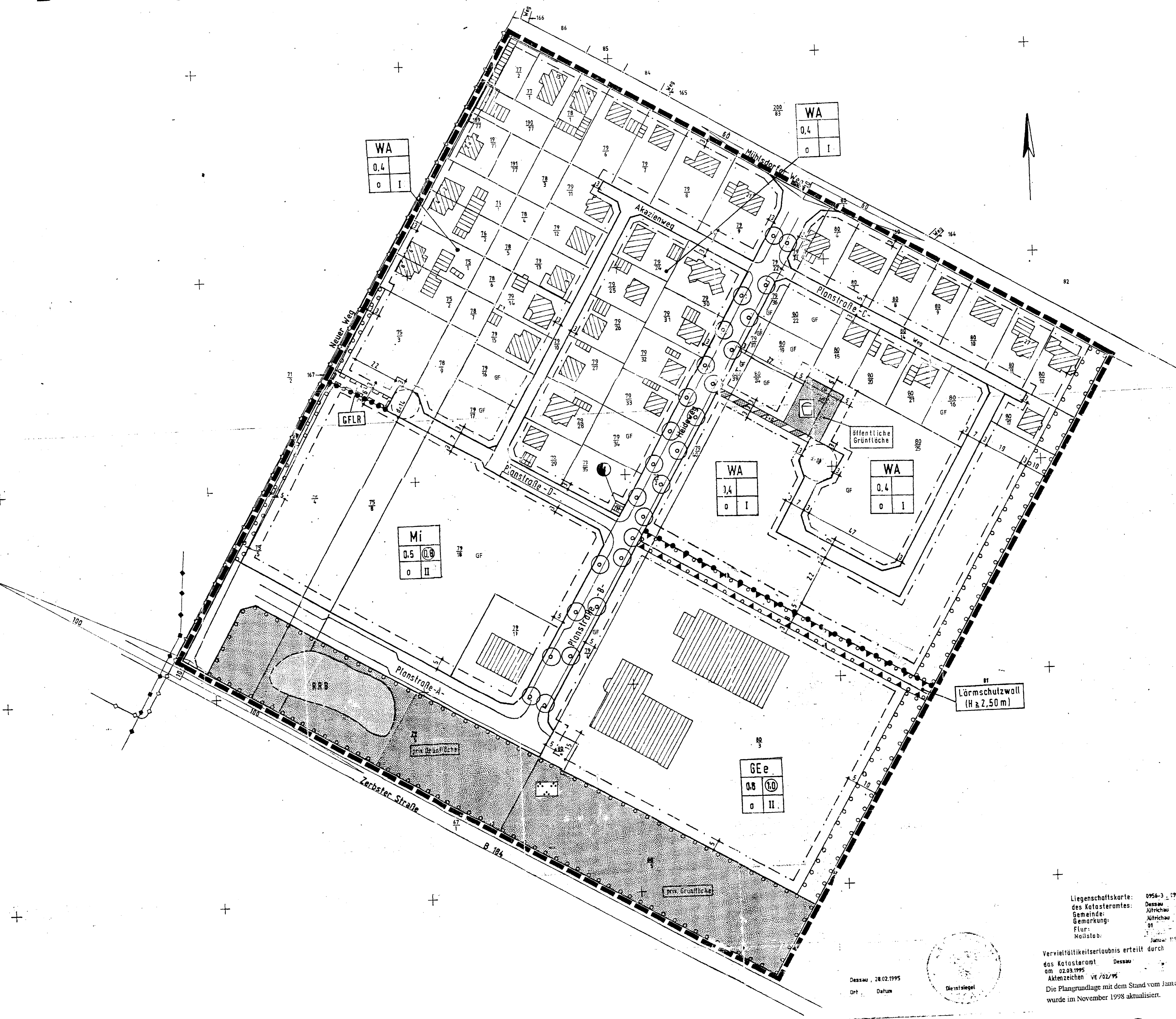


# Gemeinde Jütrichau

## Bebauungsplan Nr. 1A "An der B 184"



**Präambel**

\*Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach § 87 der Bauordnung (2141), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach § 87 der Bauordnung vom 23. Juni 1994 (BGBl. Nr. 31/94) beschließen die Gemeinderäte der Mitgliedsgemeinde Jütrichau den Bebauungsplan Nr. 1A "An der B 184", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den seitlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung.

Zerbst, den 16.11.98

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.08.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 02.09.98 bis zum 21.09.98 erfolgt.

Zerbst, den 16.11.98

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 4 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Zerbst, den 16.11.98

3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.04.98 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Zerbst, den 16.11.98

4. Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 12.08.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zerbst, den 16.11.98

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.07.98 bis zum 24.08.98 während der Dienstzeiten:

montags	von 7.30 Uhr - 16.15 Uhr
dienstags	von 7.30 Uhr - 16.15 Uhr
mittwochs	von 7.30 Uhr - 16.15 Uhr
donnerstags	von 7.30 Uhr - 18.00 Uhr
freitags	von 7.30 Uhr - 12.30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Zerbst Land, Puschkinpromenade 2 in Zerbst ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Belangen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 09.07.98 in der Volksstimm- und Amtsblatt, sowie in der Zeit vom 09.07.98 bis zum 31.08.98 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zerbst, den 16.11.98

6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungswichtigen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Flächen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Zerbst, den 17.12.1998

7. Die Gemeindevertretung Jütrichau hat die vorgebrachten Belangen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.11.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung Jütrichau hat am 16.11.98 den B-Plan bestehend aus Teil A und -B- als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst, den 16.11.98

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.01.99 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Dessau, den 26.01.1999

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.02.99 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.03.99 bestätigt.

Zerbst, den 02.03.99

10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst, den 02.03.99

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahme der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt am 20.05.99 im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zerbst, den 20.05.99

- ### Planzeichenerklärung
1. Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete
  - MI Mischgebiete
  - GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
- z.B. GFZ 0,7 Geschosflächenzahl
  - z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- O Offene Bauweise
  - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F + R Fuß- und Radweg
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
6. Grünflächen
- Grünflächen (öffentliche u. private Grünflächen)
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzen von Einzelbäumen
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- oberirdisch
  - unterirdisch
9. Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Jütrichau, der Anlieger und d. Leitungsträger der Versorgungsleitungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwall, H<sub>z</sub> 2,50 m)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - geplantes Regenrückhaltebecken
  - Sichtdreieck

Liegenschaftskarte: 1994-3, 1994-4  
 des Katastramtes: Dessau  
 Gemeinde: Jütrichau  
 Flurstück: 14  
 Flur: 10  
 Blatt: 115  
 Datum: 28.02.1995  
 Vertriebsstellen: Dessau  
 am 28.02.1995  
 Aktenzeichen: VE 702/95  
 Die Plangrundlage mit dem Stand vom Januar 1995 wurde im November 1998 aktualisiert.

M. 1:1000

### Textliche Festsetzungen

- Innere des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere des festgesetzten "Mischgebietes" (MI) sind Gartenbaubetriebe (gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO) nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
- Innere des festgesetzten "Mischgebietes" (MI) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) BauNVO).
- Innere des festgesetzten "Eingeschränkten Gewerbegebietes" (GEe) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (gem. § 6 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) BauNVO).
- Innere des festgesetzten "Eingeschränkten Gewerbegebietes" (GEe) sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
- Innere der dargestellten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall, in einer Höhe von mindestens 2,50 m über die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße zu errichten (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Arten s. textliche Festsetzung Nr. 9) (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
- Innere der festgesetzten Verkehrsflächen sind Bäume II, Größenordnung (2 x verpflanzt, mit Böllen, Stammumfang 12-14 cm) in einem Abstand entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu pflanzen. Hierzu sind folgende Arten zu wählen:

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Bäume:                | (Tilia cordata)      |
| Winterharte Sandbirke | (Betula pendula)     |
| Spitzahorn            | (Acer platanoides)   |
| Stieleiche            | (Quercus robur)      |
| Traubeneiche          | (Quercus petraea)    |
| Sträucher:            | (Crataegus monogyna) |
| einrigeliger Weißdorn | (Rosa canina)        |
| Hecken- o. Hundrose   | (Lonicera xylosteum) |
| Heckenkirsche         | (Sambucus nigra)     |
| Schwarzer Holunder    |                      |
- Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Planperiode zu erfüllen.
- Innere der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume I, Größenordnung (2 x verpflanzt, mit Böllen, Stammumfang 10-12 cm) in einem Abstand von max. 8,00 m und Sträucher in einem Abstand von max. 1,50 m (bei Anpflanzung Mindesthöhe 0,60 m) zu pflanzen. Hierbei sind folgende Arten zu wählen:
  - Innere der privaten Grünflächen sind die Uferbereiche der dargestellten Wasserläufe - als Maßnahme für die Entwicklung von Natur und Landschaft - naturnah anzulegen. Die Uferlinie ist in einem geschwungenen Verlauf (mit Buchten) und die Uferbereiche sind mit einem geschwungenen Verlauf zu gestalten. Das Feuchtblick ist der Sukzession zu überlassen. Entlang der Uferlinie eine Pflanzzone (z.B. Rohrkolben, Schilf, Igelkolben) zur Bildung einer Röhrichtzone vorzunehmen.

### Nachrichtliche Hinweise

- Entsprechend der Aussage des Kulturamtes, Landratsamtes ist nördlich des Baugebietes mit einem Grabfeld der früheren Eisenzeit zu rechnen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde melderpflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Bauträger für archäologische Denkmalspflege in haare rechtzeitig zu melden.
- Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten Landkampfmittel gefunden werden, so ist die zuständige Polizeidienststelle zu informieren.

### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

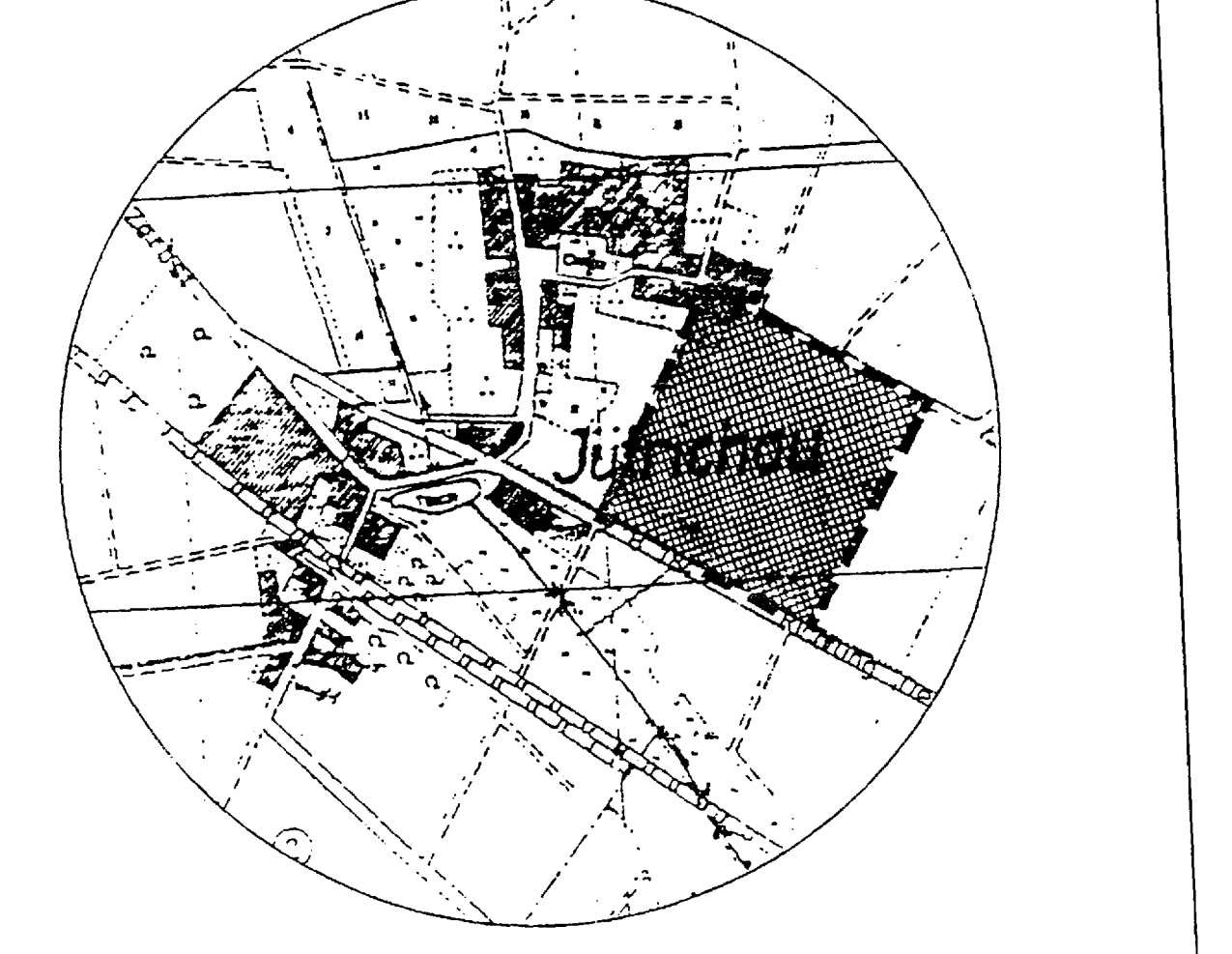
(gem. § 87 BauO LSA)

- Innere des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) sind die Dächer der Wohngebäude mit einer Dachneigung von 35° - 50° zu errichten.

### Gemeinde Jütrichau

### B-Plan Nr. 1A "An der B 184"

### Übersichtsplan



Stand: November 1998

Hauptstz.:  
 Bremer Str. 18  
 26135 Osterburg

Tel.: (0441) 15656 / 15655  
 Fax: (0441) 2489503

**NGWA** GmbH