

Gemeinde Jütrichau

Bebauungsplan Nr. 1A "An der B 184"



PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 1A "An der B 184"

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise
 - o offene Bauweise
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche
- Sonstige Planzeichen
 - Geltungsbereich 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten "Mischgebietes" (MI) sind:
 - Gartenbaubetriebe (gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO) sowie Vergnügungsbetriebe (gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten "Mischgebietes" (MI) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsbetriebe (gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten "eingeschränkten Gewerbegebietes" (GE) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsbetriebe (gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten "eingeschränkten Gewerbegebietes" (GE) sind:
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der dargestellten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung ist:
 - Größe: 12-14 cm in einem Abstand entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu pflanzen. Hierzu sind folgende Arten zu wählen:
- Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind Bäume I. Größenordnung (2 x verpflanzt, mit Böden, Stammumfang 12-14 cm) in einem Abstand entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu pflanzen. Hierzu sind folgende Arten zu wählen:

Feldahorn	(Acer campestre)
Wildpappel	(Populus alba)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Waldreine	(Prunus avium)

- Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbauarbeiten folgenden Planungsperiode zu erfüllen.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind:
 - Bäume I. Größenordnung (2 x verpflanzt, mit Böden, Stammumfang 10-12 cm) in einem Abstand von max. 8,00 m und Strücher in einem Abstand von max. 1,50 m (bei Anpflanzung Mindesthöhe 0,50 m) zu pflanzen. Hierbei sind folgende Arten zu wählen:
- Innerhalb der privaten Grünflächen sind die Uferbereiche der dargestellten Wasserfläche - als Maßnahme für die Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - naturgemäß anzulegen. Die Uferlinie ist in einem geschwungenen Verlauf (mit Buchten) und die Uferbereiche sind mit einer flachen Böschungsbegrünung zu gestalten. Das Festsetzungsziel ist der Sukzession zu überlassen. Entlang der Uferlinie der Wasserfläche sind Initialpflanzungen (in Quadranten oder Uferlinie eine Pflanze (z.B. Rotkehlchen, Schilf, Kalkbeim) zur Bildung einer Röhrichtzone vorzunehmen.

Nachrichtliche Hinweise

- Entsprechend der Aussage des Kulturamtes, Landratsamtes ist nördlich des Baugebietes mit einem Grabfeld die frühere Eisenzeit zu rechnen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde gemacht werden, sind darauf hinzuweisen, dass diese Funde made-offiziell sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege in Höhe rechtzeitig zu melden.
- Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten Landminen gefunden werden, so ist die zuständige Polizeidienststelle zu informieren.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) sind die Dächer der Wohngebäude mit einer Dachneigung von 30° - 50° zu errichten.

Prüfamt

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 vom 23. Juni 1994 (OGBl. Nr. 31/94) beschließen die Gemeindevertreter der Mischgemeinde Jütrichau den Bebauungsplan Nr. 1A "An der B 184", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung.

Zerbst, den 16.11.98

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 16.11.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses ist durch Aushängen an den Bekanntmachungstafeln vom 18.11.98 bis zum 21.11.98 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.04.98 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 24.08.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 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 - 12.00 Uhr
- nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Zerbst/Anhalt, Puschkinpromenade 2 in Zerbst ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 09.07.98 in der Volkshalle und Amtsblatt, sowie in der Zeit vom 09.07.98 bis zum 31.08.98 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die verwendete Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile genealogisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bestimmenden Flächen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Die Gemeindevertretung Jütrichau hat die vorgebrachten Bedenken 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 genehmigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, ist durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 22.12.98 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.12.98 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahme sind auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind an dem Ort:
 - am 20.05.99 in Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zerbst, den 17.12.1998

Zerbst, den 09.05.99

Zerbst, den 09.05.99

Zerbst, den 21.08.99

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
 - GE eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - z.B. GRZ 0,7 Geschosflächenzahl
 - z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsrflächen
 - o Straßenverkehrsflächen
 - o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F + R Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - o Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen
 - o Grünflächen (öffentliche u. private Grünflächen)
 - o Zweckbestimmung: Spielplatz
 - o Zweckbestimmung: Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 - o Anpflanzen von Einzelbäumen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - o oberirdisch
 - o unterirdisch
- Sonstige Planzeichen
 - o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - o Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Jütrichau, der Anlieger und d. Leitungs-träger der Versorgungsleitungen
 - o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - o Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwall, H=2,50 m)
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - o gepantete Regenrückhaltebecken
 - o Sichtdreieck

Gemeinde Jütrichau

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

Übersichtsplan

Stand: November 1998

INGWA GmbH

Hauptstraße 18
39126 Oschersburg
Tel.: (0441) 18808 / 18800
Fax: (0441) 248503

Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss
 - Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 25.08.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A "An der B 184" im OT Jütrichau beschlossen.
- Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 22.12.2010 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A "An der B 184" im OT Jütrichau bestehend aus der Planzeichnung mit textl. Festsetzungen und der Begründung öffentlich auszulegen und zeitgleich die Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen. Es wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (2) BauGB durchgeführt.
- Der Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB vom 01.02.2011 bis einschließlich 02.03.2011 öffentlich ausliegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 21.01.2011 ortsüblich im Amtsboten bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2011 am Verfahren beteiligt.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 27.01.2011 geprüft und die Abwägung beschlossen. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A "An der B 184" OT Jütrichau wurde am 27.04.2011 gefasst. Die Begründung wurde gebilligt.
- Genehmigung
 - Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A "An der B 184", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung (Stand März 2011) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.09.2011, ohne mit Maßnahmen, Auflagen und Hinweisen erteilt.
- Ausfertigung
 - Der Plan wird hiermit ausgefertigt.
- Inkrafttreten
 - Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 30.09.11 gem. Hauptatzung im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anh. bekannt gemacht.
 - In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gem. § 214 BauGB, innerhalb der Fristen gem. § 215 BauGB, hingewiesen worden.
 - Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A "An der B 184" in Kraft.

Stand: März 2011

Datum: 01.06.2011

Maßstab: 1:2500

Name: hansen