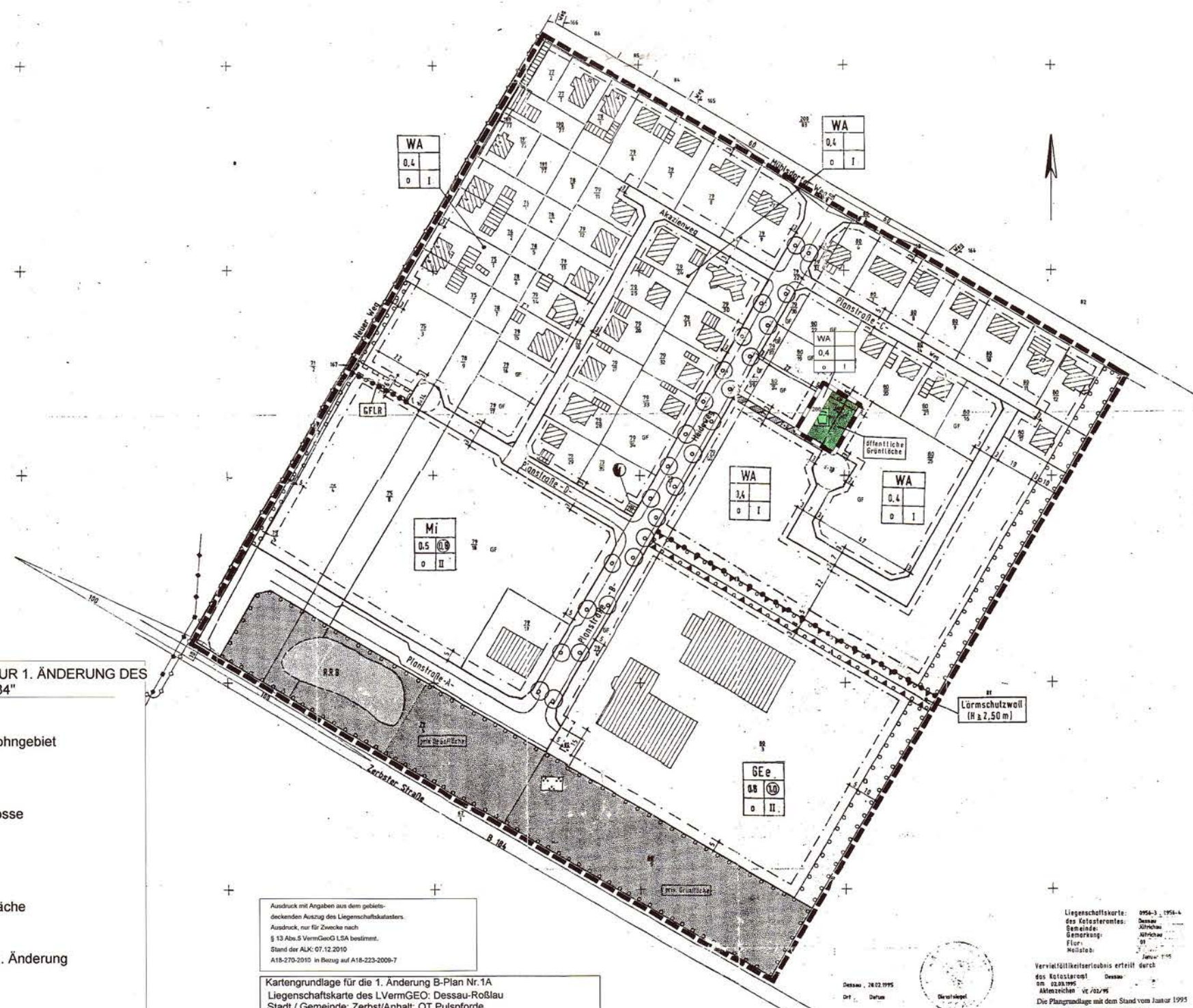


Gemeinde Jütrichau

Bebauungsplan Nr. 1A "An der B 184"



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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise

o offene Bauweise

4. Grünflächen

GFLR Öffentliche Grünfläche

5. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNG

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

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten "Mischgebietes" (MI) sind:
 - Gartenbaubetriebe (gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO) sowie
 - Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
3. Innerhalb des festgesetzten "Mischgebietes" (MI) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (5) BauNVO).
4. Innerhalb des festgesetzten "eingeschränkten Gewerbegebietes" (GE) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (5) BauNVO).
5. Innerhalb des festgesetzten "eingeschränkten Gewerbegebietes" (GE) sind:
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Garagen
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
6. 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).
7. 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 in folgender Weise zu verstehen:
 - Bäume: Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm) in einem Abstand entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu pflanzen. Hierzu sind folgende Arten zu wählen:

Feldahorn	(Acer campestre)
Wildpappel	(Populus nigra)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Waldreine	(Prunus avium)
8. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind Bäume I. Größenordnung (2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) in einem Abstand entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu pflanzen. Hierzu sind folgende Arten zu wählen:

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

9. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind:
 - Bäume I. Größenordnung (2 x verpflanzt, mit Ballen, 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:

Bäume	(Tilia cordata)
Winterlinde	(Liriodendron chinensis)
Silberlinde	(Acer platanoides)
Spitzahorn	(Acer spicatum)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
 - Strücher:

eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hecken- o. Hundrose	(Rosa canina)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
- Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbauarbeiten folgenden Planungsperiode zu erfüllen.
10. 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 - naturnah anzulegen. Die Uferlinie ist in einem geschwungenen Verlauf (mit Bücheln) und die Uferbereiche sind mit einer flachen Böschungsbekräftigung zu gestalten. Das Festsetzungsziel ist die Sukzession zu überlassen. Entlang der Uferlinie der Wasserfläche sind initialpflanzungen (in Quadrateinheiten Uferlinie eine Pflanze (z.B. Rotkeilchen, Schilf, Kalkbeule)) zur Bildung einer Röhrichtzone vorzunehmen.

Nachrichtliche Hinweise

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

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(gem. § 87 BauO LSA)

1. 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 18.01.1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach § 87 der Bauordnung vom 23. Juni 1994 (BauO LSA) beschließen die Gemeinderäte der Mitgliedsgemeinde Jütrichau den Bebauungsplan Nr. 1 A "An der B 184", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung.

Verfahrensvermerke
1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeinderäte vom 18.08.98
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses ist durch Anbringen der Bekanntmachungstafeln vom 28.08.98 bis zum 28.09.98 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

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

4. Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 24.08.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Zerst/Anhalt, Puschkinpromenade 2 in Zerst ausgelegt. 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 Volksstimm- und Abstimmstube, sowie in der Zeit vom 09.07.98 bis zum 31.08.98 durch Austausch - ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. 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 genehmigungsfähig. Die Übereinstimmung der neu zu erstellenden Zeichnung mit dem Kataster ist zu gewährleisten.

7. 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.

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung ist durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 28.08.98 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.08.98 mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.08.98 geändert.

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

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange sind durch den Dienststellen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind anzuzeigen.

12. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hinzuwirken und die Ersetzung von Entscheidungsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.05.99 in Kraft getreten.

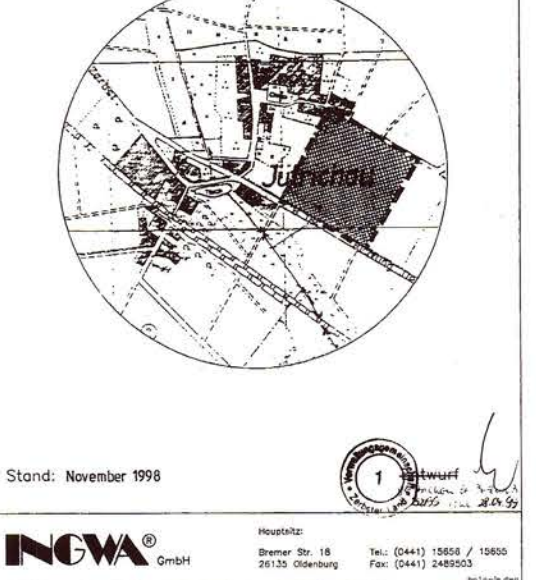
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete
GE Eingeschränktes Gewerbegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
z.B. GRZ 0,7 Geschosflächenzahl
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
3. Bauweise, Baulinien, Bauzonen
o Offene Bauweise
Baugrenze
4. Verkehrsflächen
F + R Straßenverkehrsflächen
F + R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F + R Fuß- und Radweg
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung: Elektrizität
6. Grünflächen
GFLR 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, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Einzelbäumen
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
oberirdisch
unterirdisch
9. Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Jütrichau, der Anlieger und d. Leitungs-träger der Versorgungsleitungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwall, H=2,50 m)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
geplantes Regenrückhaltebecken
Sichtdreieck

Gemeinde Jütrichau

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

Übersichtsplan



Stand: November 1998
INGWA GmbH
Postfach 18
26126 Osterburg
Tel. (0441) 1888-0 / 1888-1
Fax: (0441) 248503
Standort: November 1998

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Zerst/Anh. hat in seiner Sitzung am 25.08.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A "An der B 184" im OT Jütrichau beschlossen.
Zerst/Anh., den 31.05.2011 Bürgermeister Siegel
2. Der Stadtrat der Stadt Zerst/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.
Zerst/Anh., den 31.05.2011 Bürgermeister Siegel
3. 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.
Zerst/Anh., den 31.05.2011 Bürgermeister Siegel
4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 27.07.2011 geprüft und die Abwägung beschlossen. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.
Zerst/Anh., den 31.05.2011 Bürgermeister Siegel
5. 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.
Zerst/Anh., den 31.05.2011 Bürgermeister Siegel

Genehmigung
6. 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, Akte Az: 63-02248-2011-531, genehmigt.

Ausfertigung
7. Der Plan wird hiermit ausgefertigt.
Zerst/Anh., den 15.09.11 Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
8. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 30.09.11 gem. Hauptsetzung im Amtsboten der Stadt Zerst/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.
Zerst/Anh., den 21.10.11 Bürgermeister Siegel

Satzungsexemplar

Stadt Zerst/Anhalt

Ortsteil Jütrichau
Bebauungsplan Nr. 1A
"An der B 184"
1. Änderung

Stand: März 2011
Datum: 01.06.2011
Maßstab: 1:2500
Name: hansen