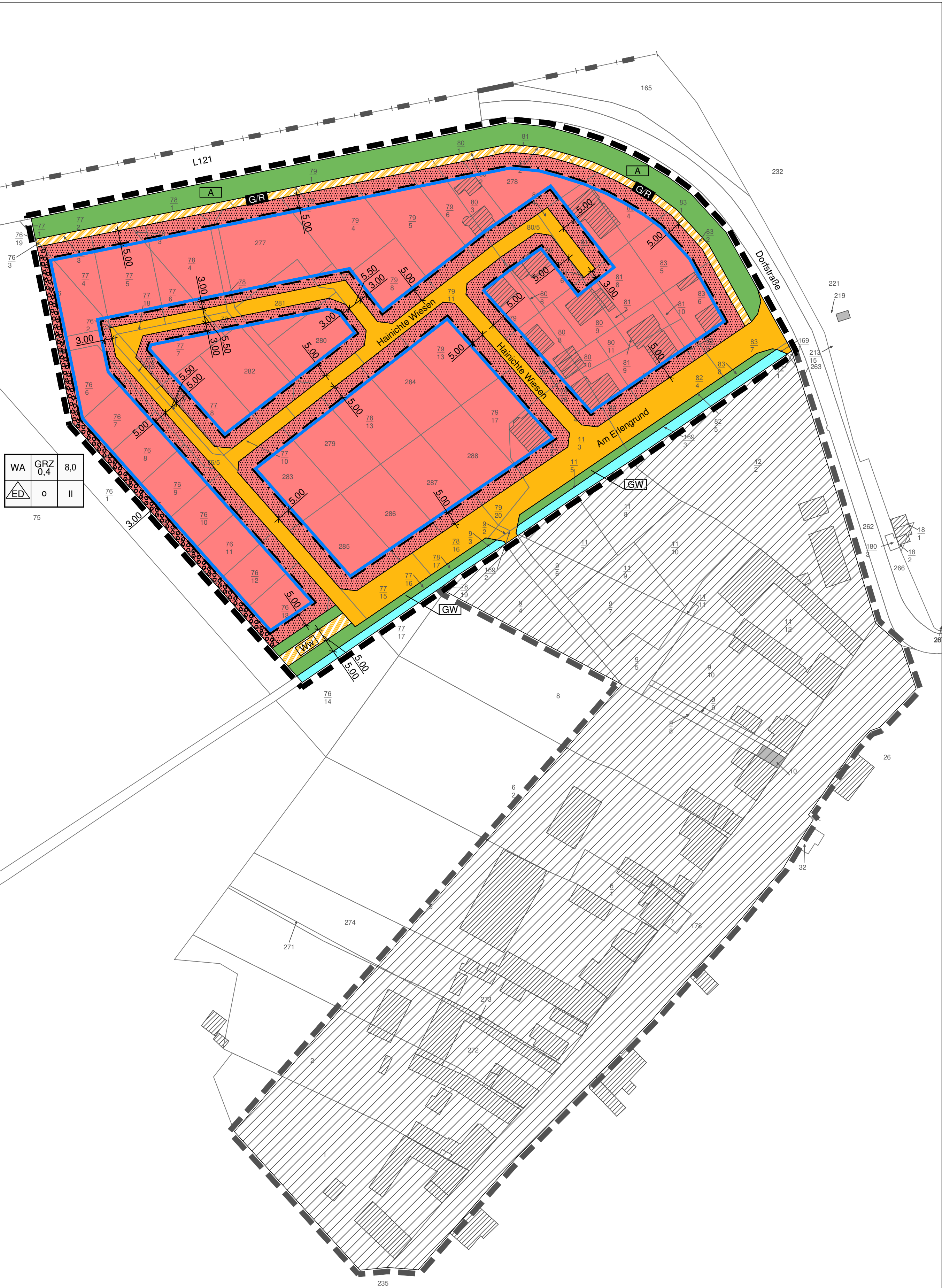


TEIL A: Planzeichnung



Rechtliche Wirkung der 1. Änderung
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ treten innerhalb des Änderungsbereiches die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, in Kraft gesetzt durch Bekanntmachung vom 20.06.1994, außer Kraft.

Rechtliche Wirkung der Teilaufhebung
Innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung treten mit Inkraftsetzung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“, in Kraft gesetzt durch Bekanntmachung vom 20.06.1994, außer Kraft.

ALKIS/Juni 2024 © GeoBasis-DE/ LVermGeo ST, A 18-223-2009

Teil B:
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die ansonsten aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**
2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Als maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK) wird 8,0 m festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der inneren Erschließungsstraße vor der jeweiligen Grundstücksmitte festgesetzt.
- 2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17, 19 BauNVO)**
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.
- 2.3 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
Es werden 2 Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**
3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Generell können im Plangebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zugelassen werden.
Es gilt folgende Ausnahme:
Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich sind als Nebenanlagen ausschließlich Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie Einfriedungen zulässig.

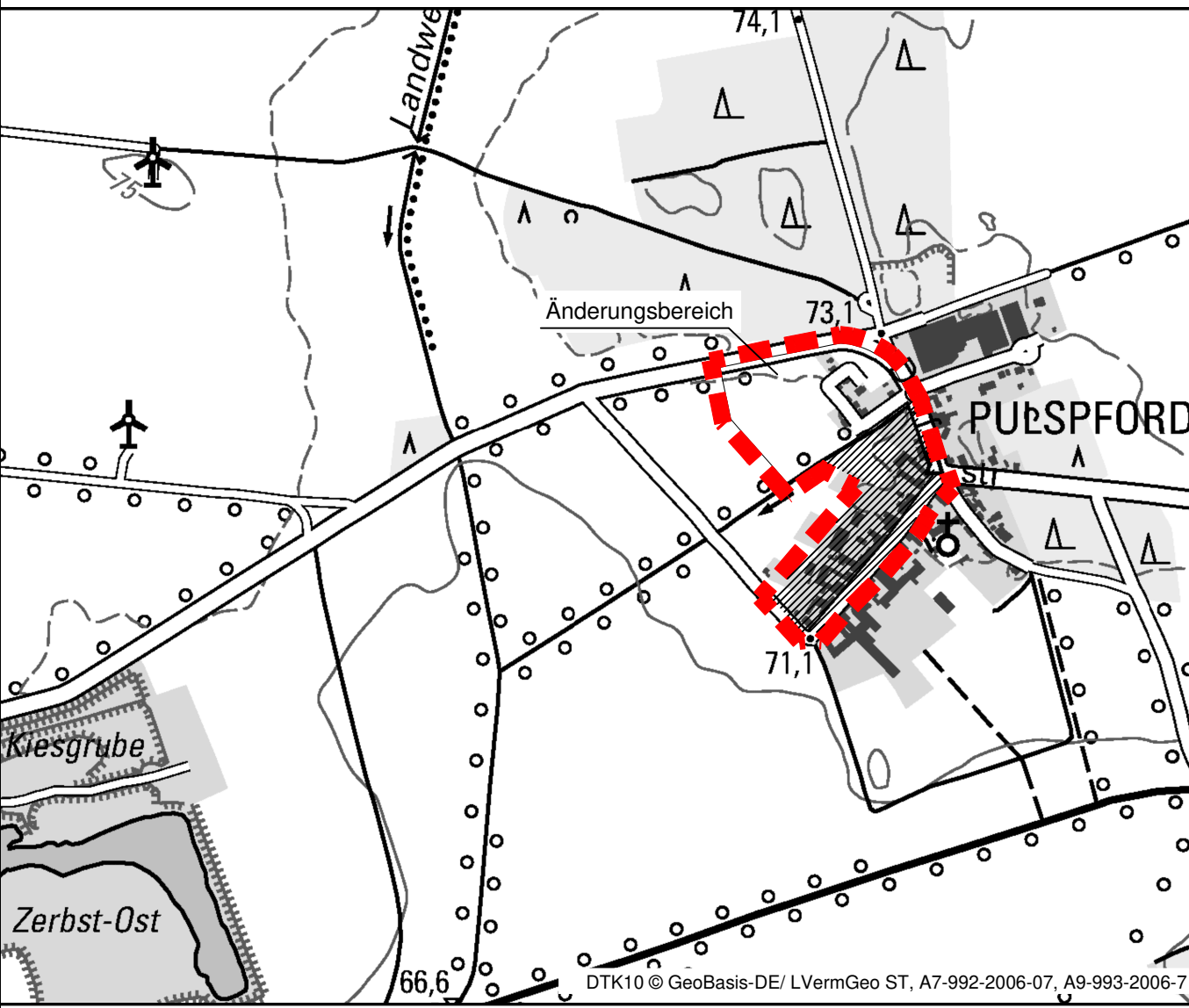
Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802) und der Baunutzungsverordnung 2017 i.d.F. vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- (WA)** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- (ED)** Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- o** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 6. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Zweckbestimmung: **G/R** Geh-/ Radweg **[Ww]** Wirtschaftsweg
- 9. Grünflächen**
- private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: **A** Ausgleichsfläche **[GW]** Gewässerschonstreifen
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
hier: Graben
- 13. 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 (§ 9 Abs. 25a BauGB)**
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hainichte Wiesen" (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hainichte Wiesen" (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Nutzungsschablone**
- | | | |
|-----------|------------------|-----------------------------|
| Baugebiet | Grundflächenzahl | max. Höhe baulicher Anlagen |
| Bauart | Bauweise | max. Zahl der Vollgeschosse |

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 10 000

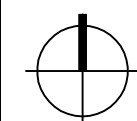


Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Pulspforte

- Vorentwurf -

1. Änderung und Teilaufhebung
des Bebauungsplanes
Nr. 2 "Hainichte Wiesen"

Stand: 04.11.2024
Datum: 24.10.24, 1. ABPNr. 2, Z-V
Format: 594 x 765



Maßstab 1 : 1 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dortenerneuerung • Landschaftsplanung