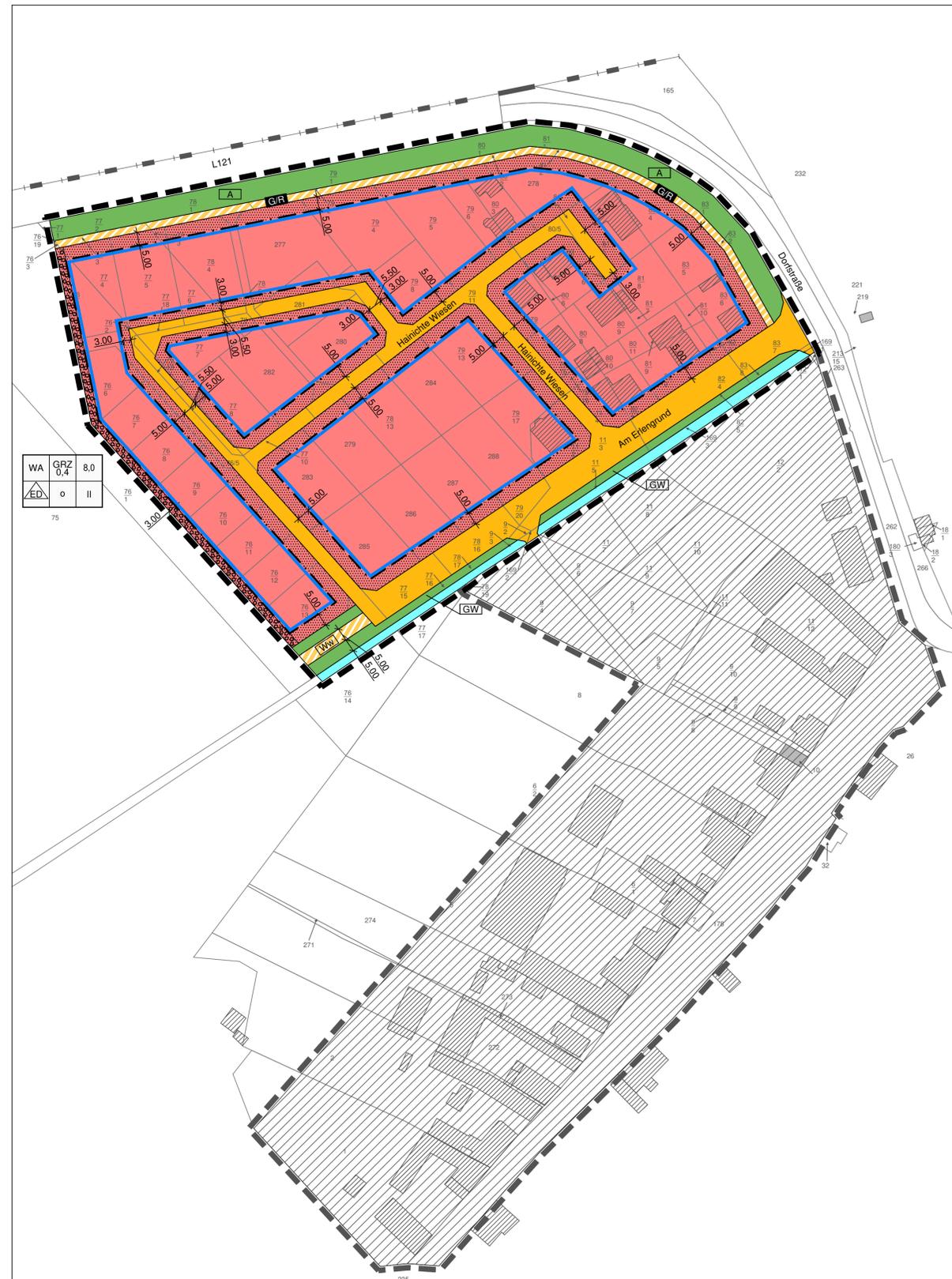


TEIL A: Planzeichnung



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.

Teil B: Textliche Festsetzungen

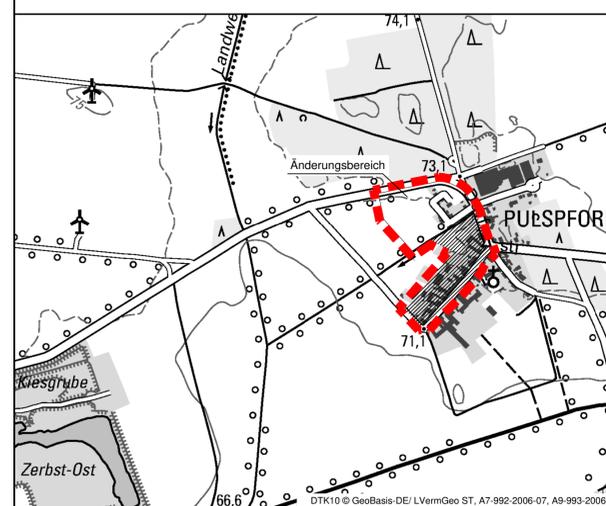
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
 Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**
 - 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 Grundstücksmittelpunkt festgesetzt.
 - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17, 19 BauNVO)**
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.
 - 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.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**
 - 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.
 - 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 Planzeichenerklärung 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)

- Art der baulichen Nutzung**
 - (WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Zweckbestimmung: (GR) Geh- u. Radweg (Ww) Wirtschaftsweg
 - Grünflächen**
 - private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Zweckbestimmung: (A) Ausgleichsfläche (GW) Gewässerschonstreifen
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 hier: Gräben
 - 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)
 - 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



Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Pülsdorf

- Vorentwurf -

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

Stand: 04.11.2024
 Date: 241104_1ABPNr2_Z-V
 Format: 594 x 765

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
 DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
 Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
 Dorferneuerung • Landschaftsplanung

Maßstab 1 : 1 000