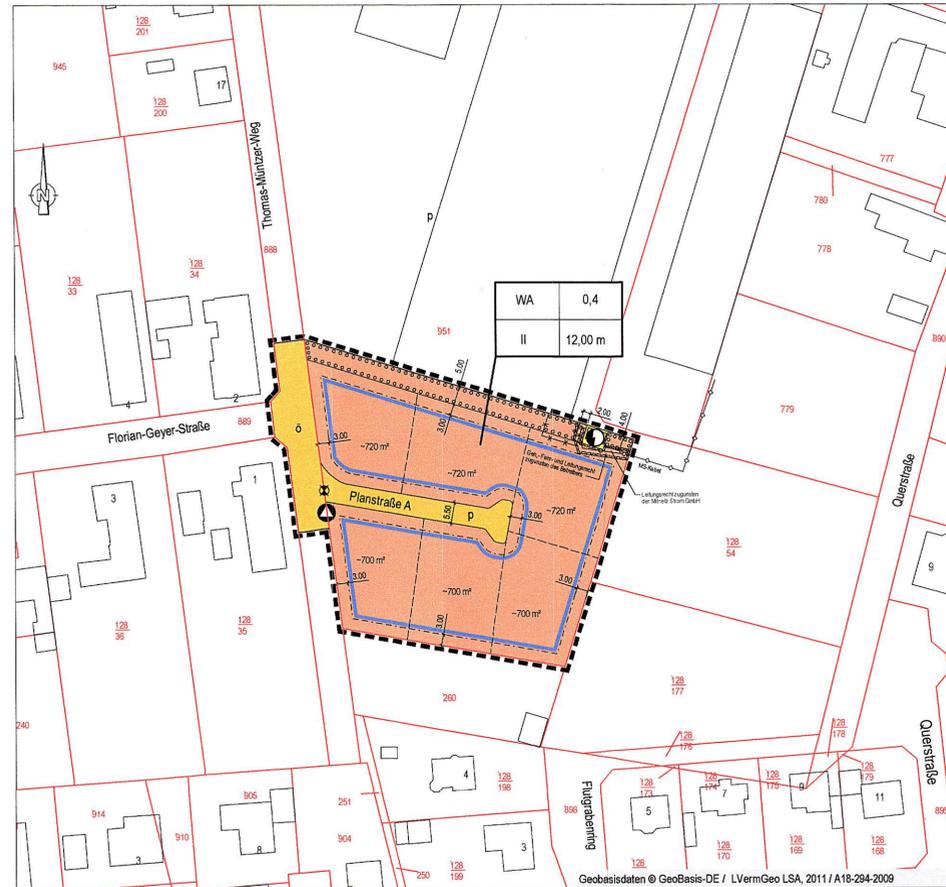


Stadt Zörbig Bebauungsplan Nr. 24

„Areal ehemalige Kartoffellagerhalle“ (OT Zörbig)

TEIL A PLANZEICHNUNG



BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702

- 1053 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen

3. ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

OK 12,00 m

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über dem Höhenbezugspunkt § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



Höhenbezugspunkt

II

Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ö

öffentlich

p

privat

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen



unterirdisch

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Zweckbestimmung:



Müllstellplatz



Trafo

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB



Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



Vermaßung in Metern



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO:
- Anlagen für die Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
nicht Bestandteil dieser Satzung.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen auf die Höhe der erschließenden Straße jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt festgelegt.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise, z. B. bei ungünstigem Grundstückszuschnitt, sind Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

5.0 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen ist eine Hecke zu entwickeln. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m
Pflanzqualität mindestens: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm oder Heister, Höhe 100 - 150 cm (Baum)

6.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die für die Wohnhäuser notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Die Flächen für notwendige Stellplätze können auch in Garagen oder Carports angeordnet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat in seiner Sitzung am 20. Oktober 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 „Areal ehemalige Kartoffellagerhalle“ aufzustellen (Beschluss-Nr. 2021-BV-42). Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 9. November 2021 im Amtsblatt Nr. 14/2021 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.

Zörbig, den 25.03.2022



2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 1. September 2021 frühzeitig unterrichtet worden.

Zörbig, den 25.03.2022



3. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 15. Dezember 2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom November 2021 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2021-BV-177). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23. Dezember 2021 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 16/2021 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.

Zörbig, den 25.03.2022



4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. Dezember 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zörbig, den 25.03.2022



5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom November 2021 sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31. Dezember 2021 bis 1. Februar 2022 während der Dienststunden im Fachbereich Bau und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Lange Straße 34 öffentlich ausgelegt.

Zörbig, den 25.03.2022



6. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2) vorgebrachten Anregungen am 23.03.2022 geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr.). Das Ergebnis ist im Amtsblatt Nr. 2021-BV-032 bekannt gemacht worden.

Zörbig, den 25.03.2022



7. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 23.03.2022 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.

Zörbig, den 25.03.2022



8. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 25.03.2022 ausfertigt.

Zörbig, den 25.03.2022



9. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.03.2022 im Amtsblatt der Stadt Zörbig Nr. 5/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Zörbig, den 06.05.2022



Stadt Zörbig Bebauungsplan Nr. 24 „Areal ehemalige Kartoffellagerhalle“ (OT Zörbig)

Satzung

Planungsbüro: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: Februar 2022

Gemarkung: Zörbig

Flur: 6

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.