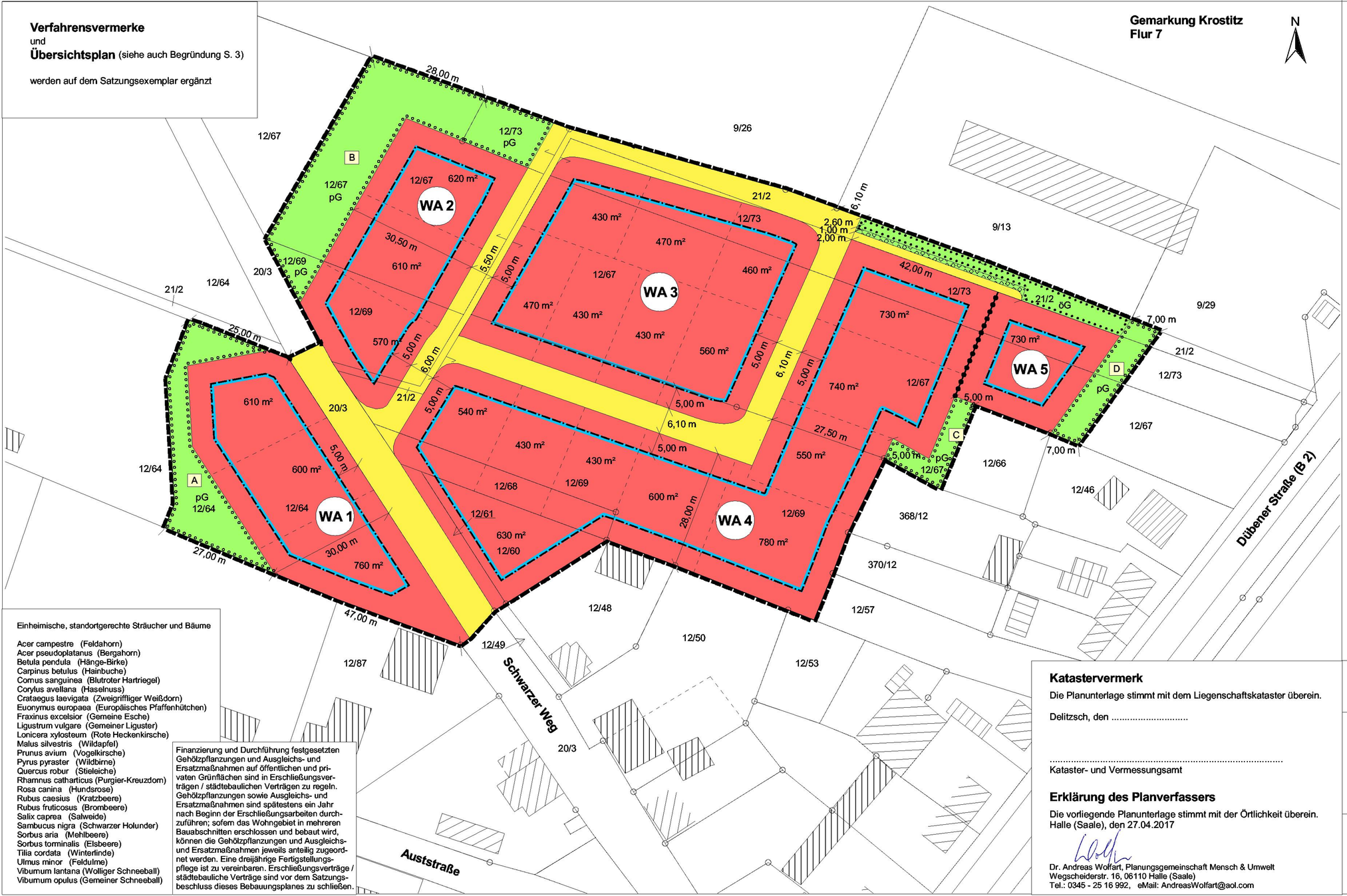
Verfahrensvermerke
und
Übersichtsplan (siehe auch Begründung S. 3)

werden auf dem Satzungsexemplar ergänzt

Gemarkung Krostitz
Flur 7

N



Zeichnerische Festsetzungen

- WA — Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 5 gemäß § 4 BauNVO
- Nutzungsschablone (vgl. auch textl. Festsetzungen)
- WA | 0,4 — Art des Baugebietes / Grundflächenzahl
- 9,0 — max. Gebäudehöhe ü. Straßenoberkante
- Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öG / pG — Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (öG / pG = öffentliche / private Grünfläche
- Anpflanzen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhalten von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Abgrenzung von WA mit unterschiedlichen textlichen Festsetzungen
- vorhandene Gebäude
- 32/75 — Flurstückgrenze mit Grenzpunkt, Flurstück-Nummer
- Als Feuerwehrzufahrt mit Rasengittersteinen zu befestigende und freizuhaltende Fläche, die in den Feuerwehrplan aufzunehmen ist

Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch keine Läden zur Versorgung des Gebietes. Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden; die Ausnahmen gemäß § 4 Abs 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Im WA 5 sind lärmschutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche auf der der Dübener Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen; davon ausgenommen sind lärmschutzbedürftige Räume, in denen ausreichender Schallschutz gemäß DIN 18005-1/1 mittels schalldämmender Außenbauteile oder verglaster Vorbauten nachweislich gewährleistet ist.

3. In WA 1 - 5 maximal zulässig: GRZ 0,4; Vollgeschosse 2; Gebäudehöhe 9,0 m

4. Stellplätze sind jeweils auf den Baugrundstücken anzuordnen und mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

5. In den Pflanzflächen A bis D sind 1 Strauch/m² (60/80 cm, 1xv) gemäß Pflanzliste, in der Pflanzfläche A zusätzlich 2 Feldahorn (Acer campestre, StU 12/14 cm) und in der Pflanzfläche B zusätzlich 5 Winterlinden (Tilia cordata, StU 12/14 cm) anzupflanzen.

6. Mit dem Bau darf nur zwischen dem 15.07. und dem 15.03. begonnen werden. Wird mittels aktuellem Vogelgutachten nachgewiesen, dass im betreffenden Baugebiet keine Vögel brüten, kann auch während der Brutzeit mit dem Bau begonnen werden.

Einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Malus silvestris (Wildapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus pyraster (Wildbirne)
Quercus robur (Stieleiche)
Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus caesius (Kratzbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Finanzierung und Durchführung festgesetzten Gehölzpflanzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind in Erschließungsverträgen / städtebaulichen Verträgen zu regeln. Gehölzpflanzungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen; sofern das Wohngebiet in mehreren Bauabschnitten erschlossen und bebaut wird, können die Gehölzpflanzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jeweils anteilig zugeordnet werden. Eine dreijährige Fertigstellungspflege ist zu vereinbaren. Erschließungsverträge / städtebauliche Verträge sind vor dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes zu schließen.

Katastervermerk

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.

Delitzsch, den .....

.....
Kataster- und Vermessungsamt

Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.
Halle (Saale), den 27.04.2017

Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt
Wegscheiderstr. 16, 06110 Halle (Saale)
Tel.: 0345 - 25 16 992, eMail: AndreasWolfart@aol.com

Gemeinde Krostitz

Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB

Wohngebiet Schwarzer Weg

Entwurf vom 29.09.2017

Maßstab: 1 : 500 (42,0 x 80,0 cm im Original)

0 10 20 30 40 50 Meter

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit einzelnen ergänzten Gebäuden