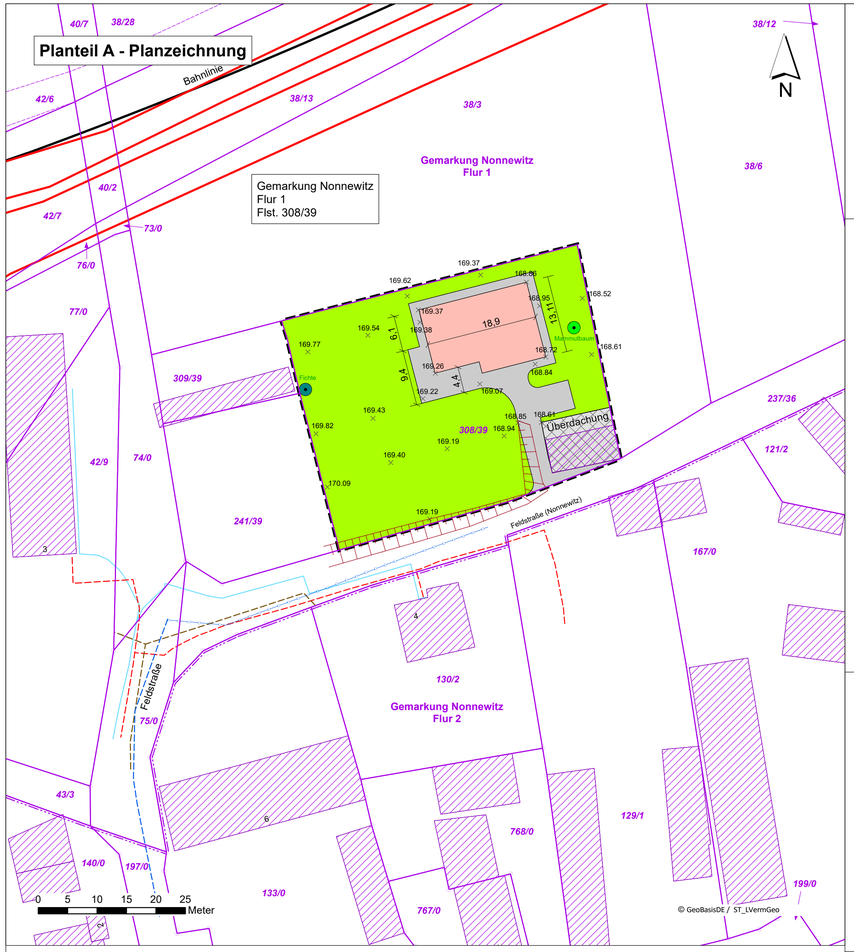


Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen

- mit einem Wohnhaus überbaubare Fläche
- Grünfläche/Hausgarten
- Zufahrt/Stellplätze/Terrasse
- Garage mit Überdachung (Bestand)
- Erhalt Laubbäume
- Erhalt Nadelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbez. Bebauungsplanes Nr. 84 "Eigenheimbau Feldstraße" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

- geschützte Biotope (Hecken und Feldgehölze) gem. § 22 Abs. 1 Nr 8 NatSchG LSA außerhalb des Geltungsbereiches

Hinweise

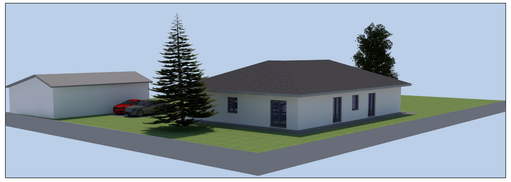
- Flurgrenze
- 121/2 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- vorhandene Gebäude gem. ALKIS
- 168,84 Höhenpunkte gem. Senger + Kaptain Architekten Partnerschaft mbB (Angaben in Metern ü. NHN)
- Böschungslinien gem. Senger + Kaptain Architekten Partnerschaft mbB
- 3,0 Bemaßung (Angabe in Metern)

Leitungsbestand und notwendige Neuverlegungen

- Trinkwasserleitung (MIDEWA)
- für die Trinkwasserversorgung notwendige Neuverlegung (gem. MIDEWA vom 03.02.2021)
- Abwasserleitung/ Kanal (Stadtwerke Zeitz)
- Stromleitung (redinet Burgenland)
- Gasleitung (redinet Burgenland)

Ansicht SW

Ansicht NO



Die Ansichten nehmen nicht an der Verbindlichkeit teil.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. S. 440, 441), zuletzt geändert durch G vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. S. 288), neu gefasst durch G vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. S. 569), zuletzt geändert durch Art. 1 des G vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14.06.02021 (BGBl. I S. 1802)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
   Zulässig sind die Errichtung eines Wohnhauses, einer Garage, Stellplätze bzw. Carports, sowie einer Terrasse. Eine Einzäunung des Grundstückes ist zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   Es gelten die folgenden Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ergänzend zur Planzeichnung. Zulässig ist eine Überbauung und Befestigung von Flächen im Umfang von insgesamt 610 m² für die gem. Festsetzung 1 zulässigen Nutzungen. Die Lage des Gebäudes sowie der festgesetzten befestigten Flächen kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2 m verschoben und um 5 % überschritten werden.
   Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal I Vollgeschoss festgesetzt.
   Die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf maximal 176 m ü. NHN festgesetzt.
3. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser**
   Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb der als Hausgarten festgesetzten Fläche eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 7,6 m³ vorzusehen.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
   Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen hat mit einem wasserdurchlässigen Material zu erfolgen
5. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
   Innerhalb des Flurstückes 308/39 der Gemarkung Nonnewitz, Flur 1 sind drei Obstbäume mit einem Mindestabstand von 8 bis 10 m zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische und standortgerechte Gehölze in der Pflanzqualität HST 10-12. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

   Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA
6. Zulässig für das festgesetzte Wohnhaus ist ein Walmdach.

VERFAHRENSVERMERKE

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ wird gem. § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren geführt.

1. **Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)**
   Der Stadtrat der Stadt Zeitz hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
   Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ lag vom ……. bis zum ……. öffentlich aus. Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. ……. vom ……. ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Im genannten Zeitraum erfolgte die Bereitstellung der Entwurfsunterlagen sowie der Bekanntmachung der Offenlage gem. § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Zeitz. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ……. über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf gebeten. Des Weiteren erfolgte eine Beteiligung der Ortschaftsrates Nonnewitz gem. § 84 Abs. 2 Nr. 3 KVG LSA.

3. **Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)**
   Der Stadtrat der Stadt Zeitz hat in seiner Sitzung am ……. die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und über deren Berücksichtigung einen Beschluss gefasst.

4. **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)**
   Der Stadtrat der Stadt Zeitz hat in seiner Sitzung am ……. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eigenheimbau Feldstraße“ bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom ……. beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 bis 4 wird bestätigt:

Zeitz, den …….....2021 Bürgermeister / Siegel

5. **Ausfertigung**
   Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates Zeitz vom ……. übereinstimmt. Satzung ausgefertigt.

Zeitz, den …….....2021 Bürgermeister / Siegel

6. **Mitteilung gegenüber der Rechtsaufsichtsbehörde (§ 8 Abs. 2 KVG LSA)**
   Mit Schreiben vom ……. wurde die Rechtsaufsichtsbehörde gem. § 8 Abs. 2 KVG-LSA über den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ informiert.

Zeitz, den ……..... Bürgermeister / Siegel

7. **Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB)**
   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ wurde am ……. im Amtsblatt der Stadt Zeitz (Nr. ……, S. …..) ortsüblich bekannt gemacht. der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am ……. in Kraft.

Zeitz, den ……..... Bürgermeister / Siegel

Erklärung zu § 12 Abs. 3 BauGB

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist hinsichtlich der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit dem Vorhaben - und Erschließungsplan identisch. Ein gesonderter Vorhaben - und Erschließungsplan ist daher nicht erforderlich.
Die Gebäudeansichten nehmen an der Verbindlichkeit des Vorhaben - und Erschließungsplanes nicht teil.

Erklärung:
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ……. übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Halle, ... Ivermgeo Sachsen-Anhalt

Erklärung:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ in der Fassung vom ……. entspricht unserem Planungswillen.

Zeitz, ... Graul, Vorhabenträger

Stadt Zeitz
OT Nonnewitz
BURGENLANDKREIS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 "Eigenheimbau Feldstraße"

- Entwurf -

M 1 : 500 23. Juni 2021

Vorhabenträger:

Herr Wolfram Graul
Kurze Straße 3
06711 Zeitz OT Nonnewitz

Entwurfsverfasser:

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de