

Teil B – Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsausschlüsse in den WA-Gebieten

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 2 Abs. 7 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den WA-Gebieten der Änderungssatzung auch als Ausnahme nicht zulässig.

2. Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO

Bei dem Bau von Gebäuden in den WA-Gebieten ist eine maximale Gebäudehöhe (First) von 8,50 m zulässig. Der jeweilige Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die mittlere natürliche Geländehöhe des Baugrundstückes.

Hinweis: Durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur wurden im Jahre 2017 die vorhandenen Geländehöhen ermittelt und diese sind in der Planzeichnung erkennbar.

3. Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei dem Bau von Einzelhäusern ist der Bau von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist je Haushälfte der Bau von nur einer Wohnung zulässig.

4. Nutzungszulässigkeiten in der öffentlichen Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 15 und Abs. 2 BauGB

In der öffentlichen Grünfläche zwischen der Bahnhofsstraße und der Straße Alte Gärtnerei ist es zulässig Leitungen von öffentlichen Leitungsträgern zur Erschließung der Baugebiete zu verlegen.

In dem Teil der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 323 der Flur 4 der Gemarkung Zaatzke ist der Weiterbetrieb der vorhandenen unterirdischen Anlage eines Gastanks zulässig. Nach Ausbau des Gastanks ist die Anlage als offene Grünfläche herzustellen und an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte mittelkronige Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 14/16 zu pflanzen.

5. Leitungsrecht im Baugebiet 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

In dem Baugebiet 1 ist ein Leitungsrecht für eine Regenwasserleitung der Gemeinde in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zu sichern. In dem Bereich des 2,0 m breiten Leitungsrechtes ist es mit Ausnahme von befestigten Wegen und offenen Stellplätzen nicht zulässig bauliche Nebenanlagen, Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) zu bauen. Ebenso ist eine Gehölzbepflanzung der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen nicht zulässig.

6. Gestalterische Festsetzung zur Dachneigung

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1 BbgBO

Für die Hauptdächer der Gebäude in den Baugebieten wird eine Mindestdachneigung von 15° festgesetzt.

Stand: November 2017