

Teil B: Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Straßenbegrenzungslinie
- 1.3.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten ab und def ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.
- 1.4 Sichtdreieck
- 1.4.1 Innerhalb der Flächen abc und deg sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Entlang der Linien bac und edg sind nur offene Einfriedungen zulässig.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.1 Wasserschutzgebiet
- 2.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig in einer Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Ziesar.

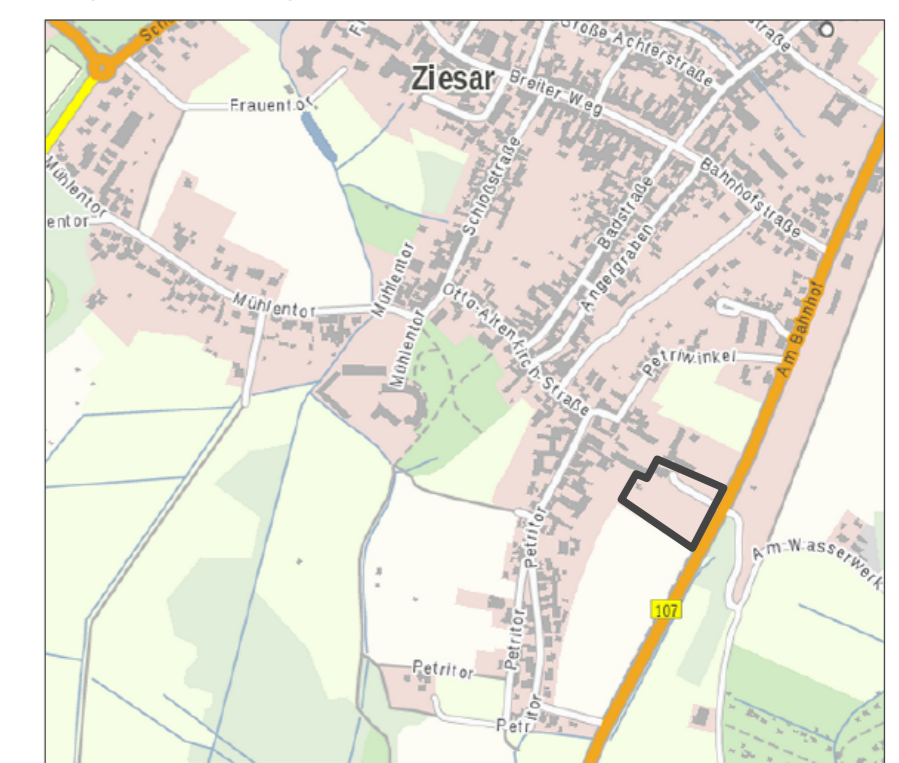
3. HINWEISE

- 3.1 Erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz
- 3.1.1 Baumfällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Gehölzeingriffe in der Vegetationszeit erfordern eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung. Gebäudeabbrüche sind zum Schutz von Brutvögeln (Gebäudebrüter) und Fledermäusen im Zeitraum vom 01. November bis 15. März auszuführen. Die Brachflächen mit Gras- und Staudenfluren sind im Jahr des angestrebten Baubeginns regelmäßig zu mähen, um Brutansiedlungen von Bodenbrütern zu vermeiden. Die Mahd der Flächen sollte Anfang März beginnen und danach im Abstand von 4-6 Wochen regelmäßig bis zum Baubeginn wiederholt werden.
- 3.1.2 Als Ersatz für den potentiellen Verlust von Fledermaus-Sommerquartieren durch den beabsichtigten Gebäudeabbruch sind 5 Federmaus-Flachkästen an Bestandsgebäuden im räumlichen Umfeld des Bebauungsplanes anzubringen. Die Anbringung der Ersatzkästen soll als vorgezogene Maßnahme mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens einem Jahr erfolgen.
- 3.1.3 Als Ersatz für den prognostizierten Revierverlust von Hausrotschwanz und Rauchschwalben durch Gebäudeabbruch sind 3 Ersatznistkästen für Nischenbrüter an Bestandsgebäuden und 1 Ersatznistplatz für Rauchschwalben in geeigneten Bestandsgebäuden im räumlichen Umfeld des Bebauungsplanes herzustellen. Die Ersatznistkästen bzw. Ersatznistplätze sind als vorgezogene Maßnahmen mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens einem Jahr anzubringen bzw. einzurichten.
- 3.1.4 Die Stadt sichert die Umsetzung der Maßnahmen mittels städtebaulichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern, die auch für deren Rechtsnachfolger gelten. Die Gemeinde überwacht die Einhaltung der Vereinbarungen im Vollzug des Bebauungsplanes.

3.2 Belange des Immissionsschutzes

- 3.2.1 Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Emissionen der angrenzenden Bundesstraße B 107. In den an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten ab und def angrenzenden Baugrundstücken sollten keine Schlaf- oder Kinderzimmer straßenseitig zur Bundesstraße B 107 angeordnet werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, sollten diese Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.

Lage des Plangebietes



Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen
- o offene Bauweise

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
4. Verkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- INFORMATIVE DARSTELLUNGEN
- Abstandsmaß
- Nordpfeil

ERKLÄRUNG PLANGRUNDLAGE

- vorhandenes Gebäude
- bestehende Verkehrsfläche
- Flurstücksgrenze
- 288 Flurstücksnummer
- 56,66 örtlich gemessene Höhe

Bebauungsplan

"Wohngebiet Keramikstraße"

Stadt Ziesar

Entwurf

Juni 2022

Maßstab 1 : 500

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Tel.: (030) 56 58 34 27

