



Teil A Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - öffentliche Verwaltung
- Verkehrsfächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 - Straßenverkehrsfächen
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung hier:
 - Fußgängerbereich
 - behinderter Parkplatz
 - Parkplatz Fahrräder
 - St Stellplätze öffentliche Verwaltung / Schule
- Flächen für Versorgungsanlagen, sowie Hauptversorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
 - unterirdische Hauptleitungen (E - Elektro, W - Wasser, A - Abwasser, G - Gas, T - Telekom)
- Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 - OG öffentliche Grünflächen
 - PG private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB
 - Baum Bestand
 - Baum anpflanzen
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 9 Abs.6 BauGB
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme
 - Flurstücksgrenzen
 - z.B. 305 Flurstücksnummern
 - Flur 31 Flurbezeichnung
 - Gebäudebestand
 - Stadtmauer
 - Nuthe

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung:
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Die Anwendung von § 4 Abs.3 BauNVO wird ausgeschlossen.
 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Entsprechend § 1 Abs.5 BauNVO werden Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen ausgeschlossen.
Die Anwendung von § 6 Abs.3 BauNVO wird ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Grundflächenzahl 0,4
 - Nach § 19 Abs.4 BauNVO zulässige bauliche Anlagen bzw. Flächen sind zulässig.
 - Die zulässige Grundfläche darf diesbezüglich um 50 von Hundert überschritten werden.
 - Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse: II
 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - Grundflächenzahl 0,4
 - Nach § 19 Abs.4 BauNVO zulässige bauliche Anlagen bzw. Flächen sind zulässig.
 - Die zulässige Grundfläche darf diesbezüglich um 50 von Hundert überschritten werden.
 - Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse
Teilgebiete 2 und 4: I Vollgeschoss
Teilgebiet 3: II Vollgeschoss
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - offene und geschlossene Bauweise
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
 - traufständige Dachform und Satteldach wird festgesetzt
 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - Bauweise
Teilgebiet 2: offene und geschlossene Bauweise
Teilgebiet 3: geschlossene Bauweise
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
 - Dachform:
Teilgebiet 3 und 4: traufständige Dachform und Satteldach wird festgesetzt

Nachrichtliche Übernahme

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Artenschutz

- Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs.5 Ziff.2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Vorhandene Bäume oder Gehölze (insbesondere zu erhaltene Bäume) sind während der Bauvorhaben gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.
- Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor Gebäudeabriss bzw. Leerstandsanierung im Rahmen einer ökologischen Bauvorbereitung eine Begehung/Kontrolle erforderlich. Gemäß § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten Arten wild lebender Tiere durch das Vorhaben betroffen, so kann im Einzelfall von den Verboten des § 44 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung nach § 67 Abs.2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs.7 BNatSchG gewährt werden.

Denkmalschutz / Kulturdenkmale

- Gemäß § 14 Abs.1 und Abs.2 DenkmSchG LSA bedarf es einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal Instand setzen, umgestalten oder verändern, in seiner Nutzung verändern, durch Einrichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören, von seinem Standort entfernen, besaiten oder zersören, darüber hinaus Veränderungsmaßnahmen (Erdarbeiten) an archäologischen Kulturdenkmälern sowie Erd- und Bauarbeiten durch führen will, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmale entdeckt werden.
- Bau- und Kulturdenkmale:
 - Kloster, Breite 86
 - Stadtbefestigung (mit Grünanlagen)
 - Torturm, Breite
 - Wohnhaus, Breite 54, Tor und Kelleranlage
 - Wohnhaus, Breite 72
 - Wohnhaus, Breite 78
 - Wohnhaus, Breite 80
 - Breite 10-17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 41-43, 44, 45, 46, 47, 48-50, 52, 54, 56, 58a, 58, 66, 68, 70, 72, 78, 80, 86 (Fachwerk 18. Jh.), Roter Gärten, Denkmalbereich- Straßenzug
- Archäologische Kulturdenkmale:
 - Siedlungen: Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, Mittelalter, darunter der historische Stadtkern von Zerbst als archäologisches Körpergräberfeld

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 "Klosterhöfe" gem. §§ 1 Abs.3 und 2 Abs.1 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.03.2022 auf der Stadtseite www.stadt-zerbst.de.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 23.03.2022 zur Äußerung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom 23.03.2022.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes i.d.F. vom März 2022 in der Zeit vom 28.03.2022 bis 11.04.2022 durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 21.03.2022 im Internet unter der Stadtseite www.stadt-zerbst.de. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 25.04.2022 bis 11.05.2022 statt. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.04.2022 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am 14.12.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat hat am 14.12.2022 mit Beschluss - Nr. 091/2022 - den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung vom November 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023 Bürgermeister

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 09.01.2023 zur Äußerung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom 09.01.2023.
- Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 45 "Klosterhöfe", bestehend aus dem Planentwurf i.d.F. vom November 2022 einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 während folgender Zeiten
Mo, Mi, Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr
Di von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Do von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB am 05.01.2023 im Amtsboten und im Internet unter der Internetadresse www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023 Bürgermeister

- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am 28.06.2023 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 den Bebauungsplan Nr. 45 "Klosterhöfe" i.d.F. vom Mai 2023, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Beschluss - Nr. 22/2023 - BV/0690/2023 als Sitzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023 Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 45 "Klosterhöfe" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 BauGB am 21.07.2023 unter der Internetadresse www.stadt-zerbst.de bekannt gemacht worden.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023 Bürgermeister

Stadt Zerbst/Anhalt

**Bebauungsplan Nr. 45
"Klosterhöfe"**

Satzung

Bearbeitet:
Stadt Zerbst/Anhalt
Bau- und Liegenschaftsamt
Schloßfreiheit 12
39261 Zerbst/Anhalt

Stand: Mai 2023

Datum: 02.06.2023
Maßstab: 1:1000
Name: Hensen