



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MI	III
0.6	1.6
o	TH 10

Darstellung der Festsetzung und Bedeutung:
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
0.6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
1.6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
TH 10 Traufhöhe (TH) als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Grünflächen
 - Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Niederschlagswasserversickerung
- Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Einheitsbereich
- Sonstiges
 - Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Begrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 6 Abs.1; §16 Abs.5 BauNO)
 - Regenwasserkanal vorhanden (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 - 138 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze

Teil B

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Zulässigkeit § 6 BauNVO, § 13 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind m MI1 nur Vorhaben und Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe im MI2 nur Wohngebäude sowie Vorhaben und Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Übrige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Für das MI1 werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß und für das MI2 3 Vollgeschosse als Mindestmaß und 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Maximalen Traufhöhe für Neubauten: maximal 10,00 m über Eingangspodest Hauseingang Gebäuderückseite (Nordwest-Seite) der Villa.
- Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die von Absatz 1 § 22 BauNVO ist als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
- Grünordnerische Festsetzungen
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Jeweils 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8. Zusätzlich ist je 5 PKW-Stellplätze 1 Laubbaum als Hochstamm (3" v., STU 16-18) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten u. bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die ausgewiesene Grünfläche dient der Niederschlagswasser-Versickerung. - Begrünung mit Sträuchern und Bodendeckern nach Pflanzliste. Im Bereich des Sichtdreieckes der Ein / Ausfahrt werden ausschließlich Bodendecker mit einer Wuchshöhe von max. 50 cm gepflanzt. Pflanzliste für Hecken- und Strauchpflanzung (v., 3..4 Triebe, 60-100)

Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuß)Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa canina (Hunds-Rose)
 Rubus fruticosus (Wild-Brombeere)
 Sambucus nigra (Schwarz-Holunder)
 Syringa vulgaris (Flieder)
 Virburnum opulus (Gew. Schneeball)

Pflanzliste für Baumpflanzung (Hochstamm 3"v., STU 16-18)

Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 Ulmus minor (Feldulme)



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeverische Straße" gem. §§ 1 Abs.3 und 2 Abs.1 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung am 05. Januar 2023 im Amtsboten und auf der Stadtseite www.stadt-zerbst.de.
- Der Stadtrat hat am 14.12.2022 mit Beschluss - Nr. 0623/2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 in der Fassung vom November 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
- 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. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeverische Straße", 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.
- 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. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeverische Straße" i.d.F. vom Mai 2023, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Beschluss-Nr. BV/0692/2023 als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeverische Straße" 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 Internet-adresse www.stadt-zerbst.de bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplanes Nr. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeverische Straße" in Kraft getreten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

SATZUNG

(Präambel)

Gemeinde: Stadt Zerbst/Anhalt
 Bezeichnung: "Altersgerechtes Wohnen Jeverische Straße"
 Bebauungsplan Nr.: 48

Auf der Grundlage des §1 Abs.3 und §10 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S.3634), und in seiner jetzt gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt in der Sitzung am 28.06.2023 den Bebauungsplan Nr. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeverische Straße", bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), und in seiner jetzt gültigen Fassung, sowie der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 58) in seiner jetzt gültigen Fassung.

Der Satzung ist eine Begründung mit Anlagen beigelegt.

- Sonstige Festsetzungen
 - Stellplätze

PKW-Stellplätze für Beschäftigte, Besucher, Kunden und dergleichen sind auf dem eigenen Baugrundstück zu schaffen.
 - Oberflächenentwässerung

Unbelastetes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen.
 - Grundstückszufahrt

Für die Grundstückszufahrt werden zwei Einheitsbereiche mit einer Breite von 6,00 m in der Planzeichnung festgesetzt. Die genaue Lage in diesem Bereich, die Breite und die Ausführung wird mit der Objektplanung im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Stadt Zerbst/Anhalt

Bebauungsplan Nr. 48

"Altersgerechtes Wohnen Jeverische Straße"

Satzung

Mai 2023

Maßstab 1:500

Vohabensträger: Diakonie im Kirchenkreis Zerbst e.V.
 Jeverische Straße 42, 39261 Zerbst/Anhalt

Verfasser: BRENNER Architekten und Ingenieure
 Am Kieferneck 14, 39264 Pulszforde

Erstellt: 10.11.2022
 zuletzt geändert: 22.05.2023