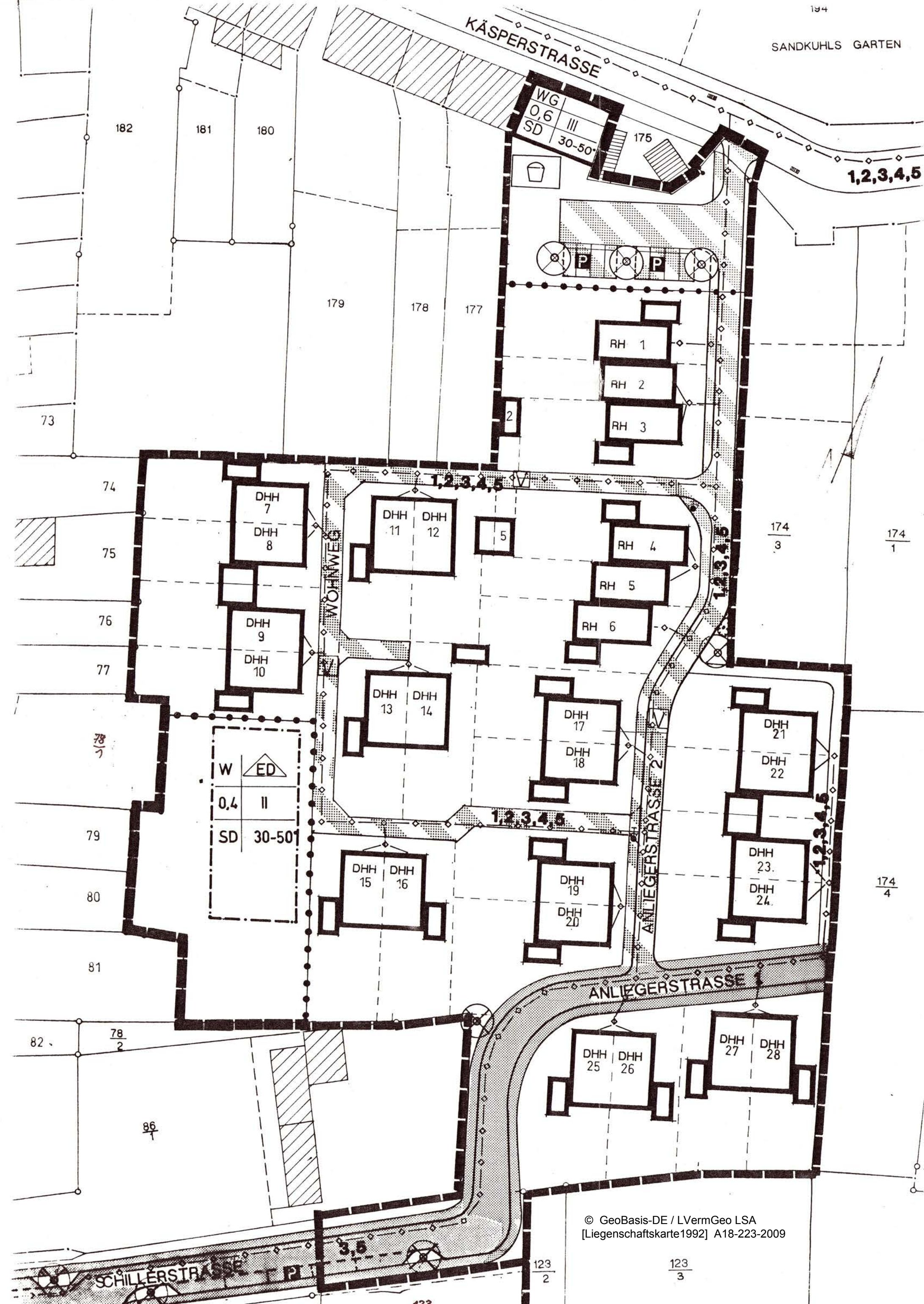




Teil A

Planzeichenerklärung

(laut PlanV 90)

Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. GRZ 0.6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Baugrenzen, Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2, Abs.7 BauGB, §822 u. 23 BauNVO)

— Grenze des Geltungsbereichs

- - - Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Abgrenzung von Bauflächen unterschiedlicher Nutzung

(§16 BauNVO)

••••• Grenze unterschiedlicher Nutzungsart und unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

□ Verkehrsberuhigter Bereich

■ Anliegerstraße 1 Typ AS3

5) der Gehstreifen ist zum Ausweichen befahrbar

■ Anliegerstraße 2 Typ AS4

5) der Gehstreifen ist zum Ausweichen befahrbar

■ Wohnweg

9) Ausweich- und Wendemöglichkeiten auf den Privatgrundstücken (Garageneinfahrten)

■ Kfz R F

■ Fußgänger

■ Radfahrer

■ Grün

■ Parken

gemäß Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85

Kfz Kraftfahrzeug R Radfahrer G Grün F Fußgänger P Parken

Teil B

Textliche Bestimmungen

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Zulässig sind Wohngebäude
- (2) Angrenzend an die Käperstraße ist die Kombination der Wohnfunktion mit gewerblicher Nutzung vorgeschrieben. Das Erdgeschoss ist zwingend für Gewerbeflächen auszuweisen.
- (3) Zulässig sind für 1. (2) die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Büroräume und Praxen.

2. Festsetzungen zur Begrünung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

- (1) Straßenbegleitgrün innerhalb des Baugebietes ist spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans anzupflanzen. Abgestorbene Pflanzungen sind schnellstmöglich zu ersetzen.
- (2) Private Baugrundstücksflächen sind mindestens zu 20 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zulässig sind sowohl Zier- als auch Obstgehölze. Die Pflanzungen müssen spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Erwerb des Baugrundstücks erfolgen. Abgestorbene Pflanzungen gemäß vorgenannter Festsetzung sind schnellstmöglich zu ersetzen.
- (3) Private Grünflächen auf dem Baugrundstück können als Gemüse- oder Ziergarten angelegt werden.
- (4) Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Für die privaten Pflanzungen sind vorzugsweise heimische Arten zu verwenden.
- (5) Sind die Festsetzungen von (2) auf dem Grundstück an der Käperstraße nicht realisierbar, sind Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. 2. 1992 (NatSchG LSA) § 13 wie folgt vorzunehmen:

Je angefangene 50 m² nicht vorschriftsmäßig begrünter Fläche ist ein Straßenbaum mit einem Stammdurchmesser von mind. 12 cm an einer von der Stadt bestimmten Stelle in der dort vorgeschriebenen Baumart anzupflanzen. Für die erforderlichen Pflegemaßnahmen in den ersten 2 Jahren nach Pflanzung der Bäume ist ein Pflegesatz an die Stadt zu entrichten.

Bei Überschreitung der Grundflächenzahl 0,6, ist eine Fassadenbegrünung im Hofbereich vorzunehmen. Der Umfang der Fassadenbegrünung richtet sich nach dem Grad der Überschreitung. Dabei entspricht die Überschreitung der vorgegebenen Grundflächenzahl um 0,2 100 %. Eine 100%ige Fassadenbegrünung gilt als erreicht, wenn im Innenhof die Traufseiten mit Klettergehölzen im Abstand von 1 m bepflanzt wurden.

3. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 83 BauO)

- (1) Die im Plan Teil A vorgeschriebenen Satteldächer sind für Garagen und andere Nebenanlagen nicht zwingend vorgeschrieben.
- (3) a) Genehmigungspflichtige Werbeflächen sind an Wohnhäusern nicht zulässig. b) Leuchtreklamen sind unzulässig. c) Abweichungen zu 3 a) und b) sind an Gebäuden an der Käperstraße zulässig. Sie sind von der Stadtverwaltung zu befürworten und vom Bauordnungsamt zu genehmigen.
- (4) a) Einzäunungen im Wohngebiet, die an öffentlich zugängliche Verkehrsflächen grenzen, müssen für zusammenhängende Zaunbereiche einheitlich ausgeführt werden. Als Material sind Holzplanken vorgeschrieben. Die Zaunhöhe darf 1,10 m nicht überschreiten. b) Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Ist ein freier Zugang zum Hausgarten möglich, darf beginnend ab Garagenvorderrkante eine Einzäunung im Sinne von (4) a) vorgenommen werden. c) Die Grundstückseinfriedung darf auch durch belaubte Hecken erfolgen oder ganz entfallen, wenn sich die Eigentümer der Grundstücke in einem durch Verkehrsflächen zusammenhängend gekennzeichneten Bereich darauf einigen.

Verfahrensvermerke

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Zerbst, den 17.09.92 Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zerbst, den 17.09.92 Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16. 09. 92 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zerbst, den 17.09.92 Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.10.92 bis zum 30.10.92 während folgender Zeiten:

Zerbst, den 24.09.92 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst, den 07.04.93 Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand an 14.09.93

Zerbst, den 09.09.93

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, wurde am 24. 02. 1993 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Zerbst, den 25.02.93 Bürgermeister

8. Die Satzung des Behauungsplans ist geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Zerbst, den 15.06.93 Bürgermeister

9. Der 2. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde am 01. 09. 1993 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Zerbst, den 02.09.93 Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung dazu, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11. 10. 1993 Az: 25-21103-2673-90/2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Zerbst, den 20.10.93 Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von 19.09.93 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.10.93 Az.: bestätigt.

Zerbst, den 31.05.94 Bürgermeister

12. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst, den 31.05.94 Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Volksstimmte Ausgabe Zerbst ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Rügepflicht und Erlassens von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.10.93 in Kraft getreten.

Zerbst, den 20.10.93 Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 7 des BauGB - MaßnahmenG in der Fassung der Neubekanntmachung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 28. 04. 1993 (RGBl. I S. 622) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 01.09.93 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 für das Gebiet Wohnungsbaustandort zwischen Käperstraße und Schillerstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500

Teil B - Text

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, den 14.05.2013

Bürgermeister (Dittmann)

Inkrafttreten / Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Vorhaben- und Erschließungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.05.2013 durch Veröffentlichung im Amtsboten ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung rückwirkend nach § 214 Abs. 4 BauGB zum 18.05.1994 in Kraft. In der Bekanntmachung vom 31.05.2013 ist darauf hingewiesen worden, dass durch die rückwirkende Bekanntmachung der Fristablauf gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO und die Frist für die Geltendmachung von Verfahrens-, Form- und Abwägungsfehlern gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht erneut in Gang gesetzt werden.

Zerbst/Anhalt, den 20.7.2013

Bürgermeister (Dittmann)

Zerbst Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.2

mit Festsetzung gemäß BauGB § 9 und BauO § 83

Wohnungsbaustandort zwischen Käperstraße und Schillerstraße

SATZUNG

M 1:500

01.12.1993

Bauherr

Entwurf und Verfahrensbetreuung

Leppen

BAUUNTERNEHMEN

Niederlassung Zerbst

Kirschallee 3

O-3400 Zerbst

BROSIG MENGINEWEN UND PARTNER

Diplom-Ingenieur Architektin BDA

Bismarckstr. 10 D-4000 Düsseldorf Tel. +49 211 371153