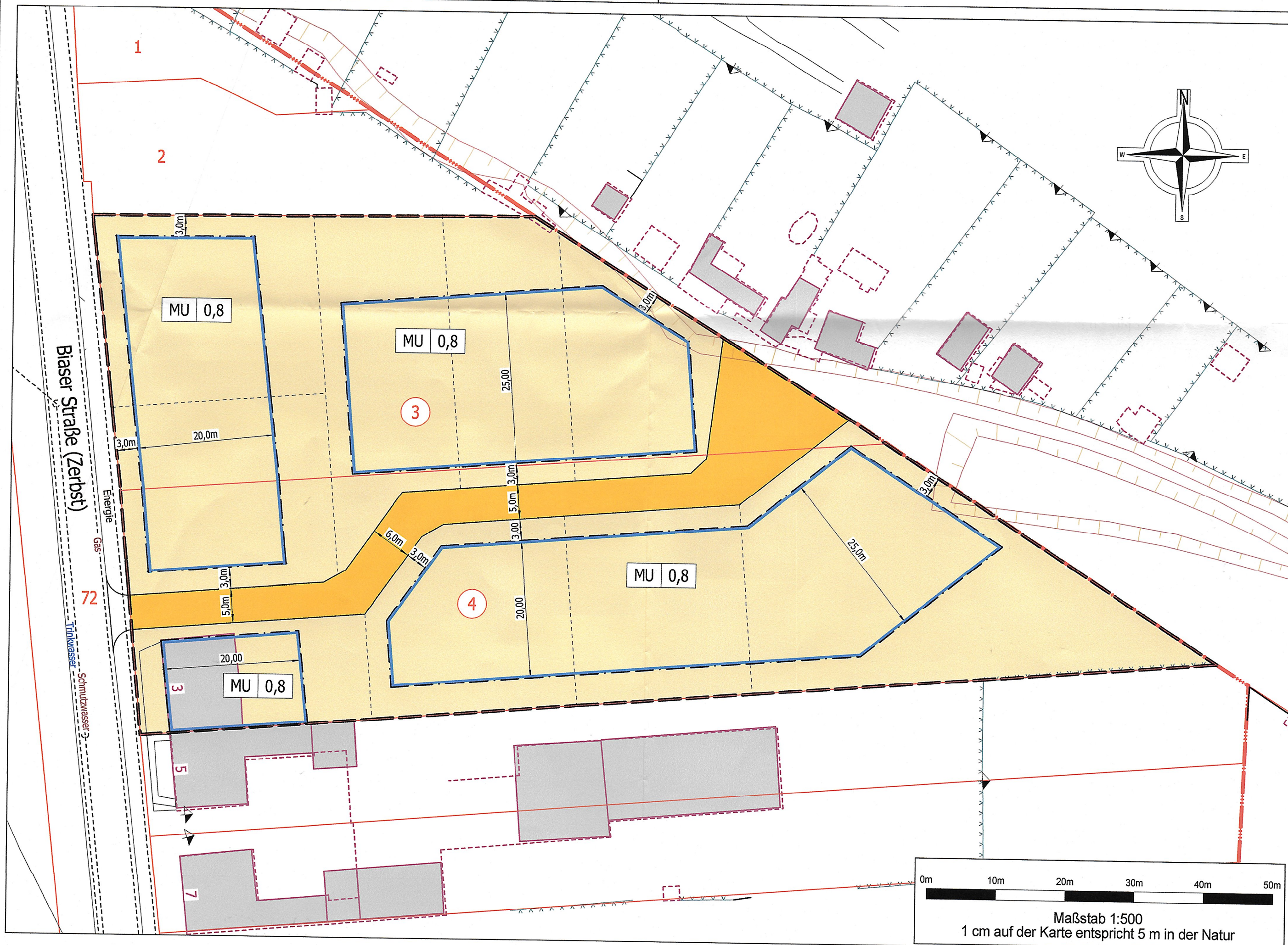




VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 28.07.21 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 43 gem. §§ 1 (3) und 2 (1) i. V. m. § 13b BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.08.2021.

Zerbst/Anh., den 26.03.2024

Bürgermeister



2. Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 30.03.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Zerbst/Anh., den 26.03.2024

Bürgermeister



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 (Stand Juni 2021) hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 29.05.2022 bis einschl. 23.06.2022. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 29.04.2022 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2022 am Verfahren beteiligt.

Die auf Grund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken / Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung des Stadtrates am 31.08.2022 wurden die Bedenken / Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

Zerbst/Anh., den 26.03.2024

Bürgermeister



4. Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 31.01.2024 den Bebauungsplan Nr. 43 "Quartier Biaser Straße" als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst/Anh., den 26.03.2024

Bürgermeister



5. Der Bebauungsplan Nr. 43 wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anh., den 26.03.2024

Bürgermeister



6. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 28.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Voraussetzung 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.

Zerbst/Anh., den 02.04.2024

Bürgermeister



QUELLENVERMERK:

[ALKIS / Juni 2019] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2009

PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A) PlanZV

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MU Urbanes Gebiet
(§ 1 Abs. 1 Nr. 6a BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kartenerklärung

3 Flurstücksgrenze / -nummer

V V V Zaun

Böschung

Bestandsgebäude

Bestandsleitungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im festgesetzten urbanen Gebiet – MU – sind zulässig:

- 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.

1.2 Die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3

- Vergnügungsbetriebe, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - Tankstellen
- sind ausgeschlossen.

2. überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind.

2.2 Zur Freihaltung des Straßenrandbereiches von Sichthindernissen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze Garagen (einschl. Carport) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig sind. Stellplätze sind von der Festsetzung ausgenommen.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz -

3.1 In allen Baufeldern sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

- Lärmpegelbereich VI = maßgeblicher Außenlärm 76 – 80 dB(A)

3.2 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel und somit auch der Lärmpegelbereich ohne besonderen Nachweis bei offener Bauweise um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich reduziert werden.

3.3 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen (DIN 4109 - Konstruktive Zwangslüftung).

3.4 Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

3.5 Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-2:2018-01 zu erfüllen.

3.6 Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch baulichen Selbstschutz zu schützen (Schallschutzverglasung bei Balkonen, Stellung von Nebenanlagen /Garagen oder durch Wände von mind. 2 m Höhe).

4. Niederschlagswasserbeseitigung

4.1 Die Regenwasserbeseitigung der Grundstücke hat durch Rückhaltung und anschließendem verzögerten Abfluss (gedrosselter Abfluss) in den in der Planstraße liegenden Regenwasserkanal erfolgen. Der maximale Drosselabfluss wird auf 1 l/s pro Grundstück festgelegt. Regenwasserbewirtschaftungsanlagen sind dementsprechend zu bemessen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Einfriedungen

5.1 Im Vorgarten (Bereiche mit Anbindung an den öffentlichen / privaten Verkehrsbereich) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Zur Einfriedung des Vorgartens unzulässig sind blickdichte Einfriedungen, insbesondere Mauern (ausgenommen als Stützpfosten), Kunststoffgeflecht/Sichtschutzfolie in Stabmattenzäunen, Sichtschutzelemente aus Holz, Beton, Blech, Kunststoffglas und sonstigen Kunststoffen. Heckenpflanzungen bleiben von der Festsetzung unberührt.

HINWEISE

Hinweise – Naturschutz / 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.

Im Rahmen einer ökologischen Bauvorbereitung ist eine Geländebegehung bzw. Gebäudesichtung erforderlich, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden 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.

Hinweis - Kampfmittel

Die beplante Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdgreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung des Stadtrates folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 43 "Quartier Biaser Straße" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen erlassen.

Zerbst/Anh., den 26.03.2024

Bürgermeister

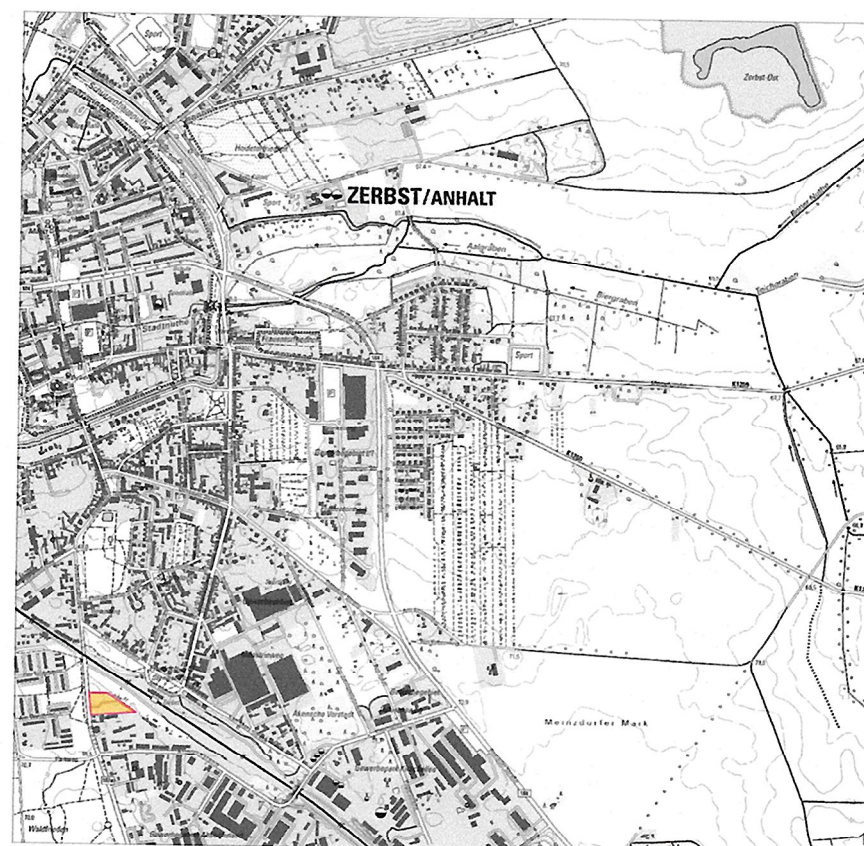


STADT ZERBST / ANHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 43

"Quartier Biaser Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB



Quelle: [ALKIS/November 2019][DTK10 2015] LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2009

Teil A Planzeichnung
Maßstab 1 : 500

Teil B Textliche Festsetzungen

Verfahrensbetreuung:
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt

SATZUNG
07 / 2022