

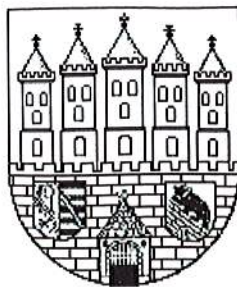
Stadt Zerbst/Anhalt

Hat zur Genehmigung am 02.09.2011

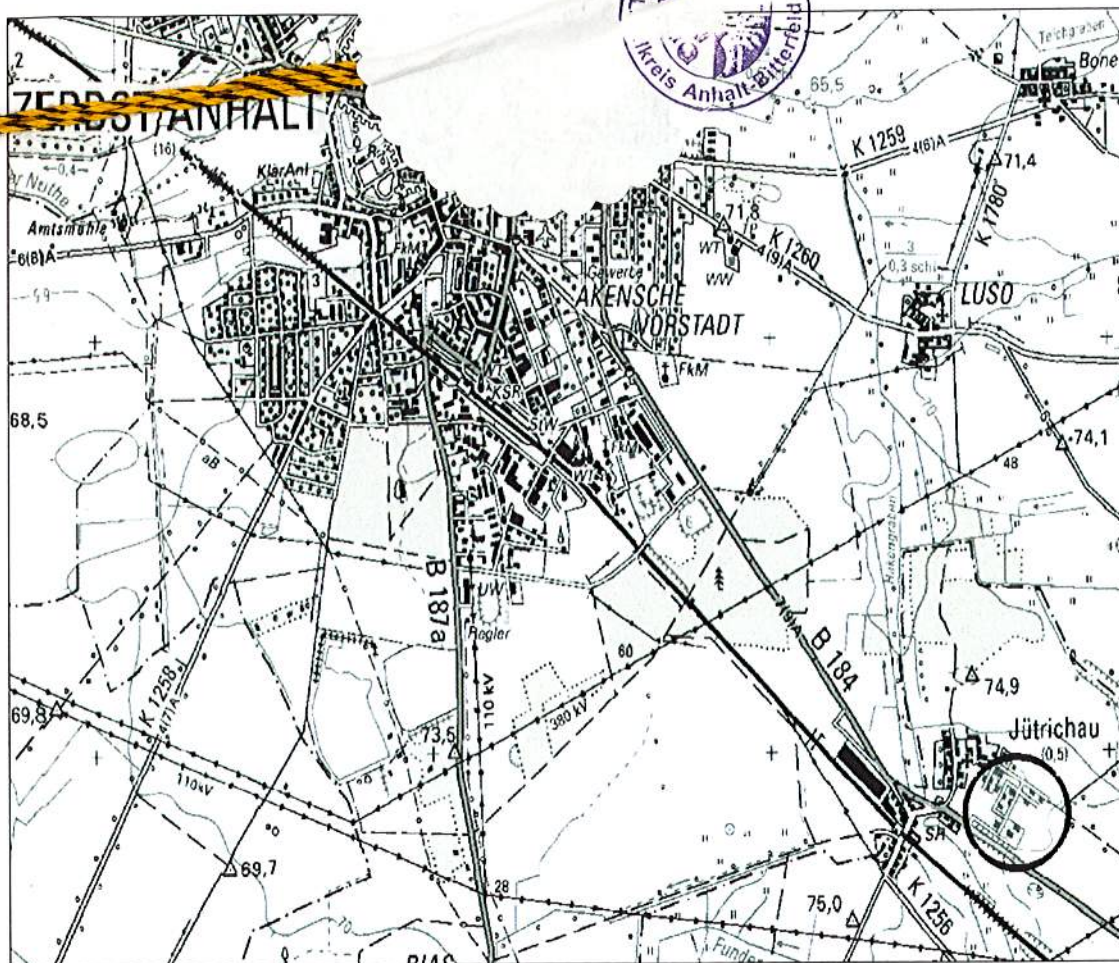
vorgelegen und wurde mit dem

Az: 63-02248-2011-53
genehmigt.

Im Auftrag



Ortsteil Jütrichau



Top. Karte 1:50000 Sachsen-Anhalt, Maßstab 1:50000
©Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Bundesamt für
Kartographie und Geodäsie 2006 / Auftrags-Nr. A18-223-2009-7

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 A „An der B 184“ in Jütrichau

Begründung zur Satzung

März 2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Lage des Plangebietes, Kennzeichnung des Änderungsbereiches.....	3
3.	Eigentumsverhältnisse	3
4.	Planungsrechtliche Grundlage.....	3
5.	Städtebauliche Zielstellung.....	3
6.	Nachrichtliche Übernahmen	3/4
7.	Änderungen.....	4
	7.1 Änderung der 1. textlichen Festsetzung	
	7.2 Änderung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung :Spielplatz	
8.	Verfahren.....	5

1. Rechtsgrundlage

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Juli.2009 (BGBl. I S. 2585).

2. Lage des Plangebietes, Gegenstand und Geltungsbereich

- Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Ortschaft Jütrichau, nördlich der B 184 und beinhaltet sowohl bebaute als auch noch unbebaute Grundstücke.

Die genaue Abgrenzung erfolgt:

- Nordöstlich durch den „Mühlsdorfer Weg“
- Südwestlich durch die B 184
- Südöstlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- und nordwestlich durch den „Neuen Weg“

- Gegenstand des Verfahrens ist der Bebauungsplan Nr.1 A „An der B 184“ im Ortsteil Jütrichau der Stadt Zerbst/Anhalt, der seit dem 20.05.99 rechtskräftig ist.

- Eine Änderung des Geltungsbereiches erfolgt nicht.

Die Darstellung des Geltungsbereiches ist dem Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.

3. Eigentumsverhältnisse der betroffenen Fläche, die geändert werden soll

(Teilfläche aus Flurstück 287- geplante öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz; ca. 500 m²)

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum.

4. Planungsrechtliche Grundlage

Der Bebauungsplan wurde nach damaligem Planungsstand entsprechend des Entwurfs des Flächennutzungsplanes entwickelt, der für die Gemeinden des ehemaligen „Zerbster Landes“ in Auftrag gegeben, aber nicht zum Abschluss gebracht wurde.

5. Städtebauliche Zielstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sowie die festgelegten Nutzungsarten bleiben erhalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht geändert.

Die geplanten Änderungen ergeben sich aufgrund von Anwohneranträgen an die Gemeinde und sind im Näheren unter Punkt 6 beschrieben.

6. Nachrichtliche Übernahme

Landesamt für Verbraucherschutz, Fachbereich 5 Arbeitsschutz vom 02.02.2010

„Im Zuge der Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte ist ein Koordinator für Sicherheits- und Gesundheitsschutz durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung zwei Wochen vor Beginn an die Gewerbeaufsicht Dessau nach §§2 u. 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung-BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl. Teil 1, S.1283) zu stellen.“

Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 25.02.2010

„Im Bebauungsplangebiet ist generell mit Grundwasserständen y 2 m zu rechnen. Detaillierte Angaben zum Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) erhalten Sie ggf. beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen –Anhalt, 39104 Magdeburg, Otto von Guericke- Straße 5“

Hinweis: Bei Neubebauung wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

7. Änderung

7.1. Änderungen bei den textlichen Festsetzungen

Es ändert sich nur die **1. textliche Festsetzung** des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Alle übrigen Festsetzungen (2. bis 10.) des am 20.05.99 in Kraft getretenen Bebauungsplanes gelten fort.

7.2. Änderungen auf der Planzeichnung

Die geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz wird geändert:

Die Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll entfallen, da sich in unmittelbarer Nähe bereits ein Spielplatz befindet.

Er wurde auf dem Flurstück 63, gegenüber des Gemeindehofes errichtet und ist für Jedermann zugänglich.



Des Weiteren wird die geplante öffentliche Grünfläche um ca. 100 m² reduziert. Dies resultiert aus dem Kauf einer Teilfläche (Fl.st.286) durch einen Bauherren, die zuvor als Abstandsfläche zur geplanten Grünfläche diente und nun mit einem Doppelcarport bebaut werden soll.

8. Verfahren

Das **vereinfachte Verfahren gemäß § 13 (2)** Baugesetzbuch wurde durchgeführt.

Durch die Änderung der 1. textlichen Festsetzung, sowie der Änderung der öffentlichen Spielplatzfläche auf der Planzeichnung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eine Umweltprüfung kann unterbleiben. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

- Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1 A „An der B 184“ Jütrichau vom 25.08.2010, Bekanntmachung vom 01.10.2010
Beschluss-Nr.: 197/2010/III
- Auslegungsbeschluss vom 22.12.2010 (285/2010/III)
Bekanntmachung im Amtsboten am: 21.01.2011
- Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung vom 01.02.11 bis 02.03.2011
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2)
Anschreiben vom 24.01.2011/ Beteiligung bis 02.03.2011
- Abwägung der Stellungnahmen der TÖB und der Bürger
- Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB

Zerbst/Anhalt, März 2011



Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A „An der B 184“ der Stadt Zerbst/Anhalt für den Ortsteil Jütrichau waren 2 Anträge. Dies war zum einen die Errichtung eines Doppelcarports in der Nähe des Spielplatzes und der Antrag auf Nutzungsänderung eines Hallengebäudes zu Kfz- Einzelhandel und die damit verbundene ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung.

Resultierend aus diesen beiden Anträgen wird die 1. textliche Festsetzung des Bebauungsplanes geändert. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Die geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird geändert. Es erfolgt die Reduzierung der geplanten öffentlichen Grünfläche um ca. 100 m² und die Zweckbestimmung Spielplatz entfällt, da sich in unmittelbarer Nähe (ca. 300 m entfernt, Flur 1, Flurstück 63 gegenüber dem Gemeindehof) ein Kinderspielplatz befindet.

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A „An der B 184“ Jütrichau wurde am 25.08.10 vom Stadtrat gefasst und ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt am 01.10.2010 bekannt gemacht.

Für diese Änderungen wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs.3 Baugesetzbuch durchgeführt und von einer Umweltprüfung abgesehen, da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A „An der B 184“ Jütrichau (Stand: Dezember 2010 mit Begründung (Stand: Oktober 2010) war in der Zeit vom 01.02.2011 bis 02.03.2011 Gegenstand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Stellungnahmen wurden im Abwägungsverfahren behandelt (Beschluss-Nr. 334/2011/III) und die Abwägungsergebnisse entsprechend in die Planung (in der Fassung vom März 2011) eingearbeitet.

Am **27.04.2011** hat der Stadtrat den **Satzungsbeschluss** (335/2011/III) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A „An der B 184“ in Jütrichau gefasst. Die Begründung (Stand: März 2011) wurde gebilligt.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle übrigen Festsetzungen (2 bis 10.), sowie die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 bezüglich der Dachneigung für Wohngebäude des am 20.05.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplanes weiterhin gelten.

Das Abwägungsergebnis wurde allen Beteiligten schriftlich mitgeteilt.