



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Baugesetzbuch in der Fassung 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 und der BauNutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

- GEE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO Sonderbaufläche (§ 11 BauNVO)
Laden-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,8 GRZ Grundflächenzahl
- z.B. 1,6 GFZ Geschossflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinien
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Sichtdreieck
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Geh- und Radweg

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Hausgärten

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

7. Sonstige Planzeichen

- Mit Feh-, Fahr-u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- vorhandene Grundstücksgrenze
- parallel (Abstand in m)
- Traflo
- Umgrenzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung, z.B. Baugelände oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
- Wallanlage
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
- Löschwasserteich

8. Planzeichenerklärung der 1. Änderung und 2. Änderung

- Geltungsbereich der 1. Änderung
- Geltungsbereich der 2. Änderung

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBI. I S. 2253) hat der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 1/4, Gewerbegebiet "Frauentormark" in Zerbst/Anhalt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Zerbst, den 13.06.2002 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)

PRÄAMBEL 1. Änderung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBI. I S. 3316), hat der Stadtrat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1/4 Gewerbegebiet "Frauentormark" in Zerbst/Anhalt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung gebilligt.

Zerbst/Anhalt, den 21.08.2008 m. Siegel gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgerm.

PRÄAMBEL 2. Änderung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 i.V.m. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548), hat der Stadtrat die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1/4 Gewerbegebiet "Frauentormark" in Zerbst/Anhalt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Zerbst/Anhalt, den 27.02.2014 m. Siegel gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgerm.

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig:
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Allgemeines Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO ist ausgeschlossen.
2. In den Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sowie im Sondergebiet sind Betriebe und Betriebsstellen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend im Sinne des § 6 der BauNVO sind. Ausgeschlossen sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.
3. Innerhalb des Sichtdreiecks ist für Anpflanzungen und Nebenanlagen eine Höhe von über 0,80 m über Bordsteinkante nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
4. Sondergebiete "Laden-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebiet". Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Laden-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebiet" dient vorwiegend der Unterbringung nicht wesentlich störender Versorgungs- und Dienstleistungsnutzungen. Im Sondergebiet sind zulässig:
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass Wohnungen im 2. Vollgeschoss zulässig sind.
Allgemeines Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO ist ausgeschlossen.
5. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro Grundstück 1 Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

HINWEIS

Die Wallanlage hat eine Höhe von 2,50 m, Wallkronenbreite von 0,50 m und eine Neigung von 1:1,5.

Immissionsschutzrechtlicher Hinweis:

Die nächstliegende schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 80 m in nördlicher Richtung (Luscher Straße) und kann nach der derzeitigen Nutzung einem Mischgebiet i.S. des § 6 BauNVO zugeordnet werden.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen in Mischgebieten gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1b der DIN 18005/Teil 1/Beiblatt 111) Ortserleugerwerte von 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) [2] nachts nicht überschritten werden.

[1] DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz in Städtebau - Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

[2] der niedrige Nachwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG

Im Bereich der 2. Änderung sind gem. § 9 Absatz 1a BauGB 350 m² Fassade zu begrünen und Niststernen zu integrieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Zerbst vom 01.02.1995. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Generellenanzeiger" am 15.03.1995 erfolgt.
Zerbst, den 13.06.2002 m. S. gez. Behrendt (Bgm)
2. Der Stadtrat der Stadt Zerbst hat am 24.10.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Zerbst, den 13.06.2002 m. S. gez. Behrendt (Bgm)
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 16.11.2001 bis zum 17.12.2001 während folgender Zeiten:
Mo., Mi., Fr. von 9.00 - 12.00 Uhr
Di. von 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Do. nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt am 08.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zerbst, den 13.06.2002 m. S. gez. Behrendt (Bgm)
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zerbst, den 13.06.2002 m. S. gez. Behrendt (Bgm)
5. Der Stadtrat der Stadt Zerbst hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.02.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zerbst, den 13.06.2002 m. S. gez. Behrendt (Bgm)
6. Der Stadtrat der Stadt Zerbst hat am 24.10.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadt Zerbst vom 24.04.2002 gebilligt.
Zerbst, den 13.06.2002 m. S. gez. Behrendt (Bgm)
7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.07.2002 Az. 25-21102-AZ 51057/14 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen (Maßgaben und Auflagen) erteilt.
Dessau, den 26.07.2002 m. S. gez. I.A. Gabel Regierungspräsident Dessau
8. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 26.07.2002 vom Regierungspräsident Dessau mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Die Maßgaben und Auflagen wurde per Beiratsbeschluss am 26.11.2002 erfüllt.
Zerbst, den 10.12.2002 m. S. gez. Behrendt (Bgm)
9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Zerbst, den 10.12.2002 m. S. gez. Behrendt (Bgm)
10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 06.12.2002 im Amtsboten (Zeitung/jährliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erleben von Einspruchsfristen hingewiesen (Maßgaben und Auflagen) - Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.12.2002 in Kraft getreten.
Zerbst, den 10.12.2002 m. S. gez. Behrendt (Bgm)
11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nach Ziffer 6 und 8 wird hiermit ausgestellt.
Zerbst, den 16.02.2006 m. S. gez. Behrendt (Bgm)
12. Die ausgearbeitete Bebauungsplanung wurde am 02.03.2006 im Amtsboten gem. § 214 Abs. 4 BauGB (Neufassung vom 23.09.2004) rückwirkend zum 05.12.2002 in Kraft gesetzt.
Zerbst, den 10.03.2006 m. S. gez. Behrendt (Bgm)

VERFAHRENSVERMERKE 1. ÄNDERUNG

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Zerbst/Anhalt vom 28.06.2006. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Amtsboten" am 13.07.2006 erfolgt.
Zerbst/Anhalt, den 25.07.2008 m. S. gez. Behrendt (Bgm)
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 22.10.2007 bis 06.11.2007 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung erfolgte am 12.10.2007 im Amtsboten.
3. Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat am 26.03.2008 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Zerbst/Anhalt, den 21.08.2008 m. S. gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgermeister
4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung haben in der Zeit vom 15.04.2008 bis zum 19.05.2008 während folgender Zeiten:
Mo., Mi., Fr. von 9.00 - 12.00 Uhr
Di. von 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Do. von 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 17.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt am 11.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zerbst/Anhalt, den 21.08.2008 m. S. gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgermeister
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zerbst/Anhalt, den 21.08.2008 m. S. gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgermeister
6. Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.07.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zerbst/Anhalt, den 25.07.2008 m. S. gez. Behrendt (Bgm)

Bestätigung der Vermerke 1. - 6.:

Zerbst/Anhalt, den 25.07.2008 m. S. gez. Behrendt (Bgm)

Satzungsbeschluss

7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.08.2008 vom Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt als Satzung beschlossen. Die Begründung, mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wurde mit Beschluss der Stadt Zerbst/Anhalt vom 20.08.2008 gebilligt.
Zerbst/Anhalt, den 21.08.2008 m. S. gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgermeister
8. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Zerbst/Anhalt, den 21.08.2008 m. S. gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgermeister
9. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 29.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.
Zerbst/Anhalt, den 05.09.2008 m. S. gez. Behrendt (Bgm)

VERFAHRENSVERMERKE 2. ÄNDERUNG

1. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1/4 "Frauentormark" erfolgte am 25.09.2013 durch den Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt. Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 04.10.2013 im Amtsboten der Stadt erschienen.
Zerbst/Anhalt, den 27.02.2014 m. Siegel gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgerm.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1/4 in der Fassung vom 27.02.2014 wurde am 22.02.2014 vom Stadtrat mit Beschluss - Nr. 502/2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Zerbst/Anhalt, den 27.02.2014 m. Siegel gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgerm.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplan, (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
Zerbst/Anhalt, den 27.02.2014 m. Siegel gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgerm.
4. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1/4 ist gemäß § 10 BauGB am 23.02.2014 im Amtsboten der Stadt bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplan in Kraft getreten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.
Zerbst/Anhalt, den 25.03.2014 m. Siegel gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgerm.

Zerbst/Anhalt, den 27.02.2014 m. Siegel gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgerm.

Stadt Zerbst/Anhalt

Bebauungsplan Nr. 1/4

Gewerbegebiet "Frauentormark"

2. Änderung

Satzung

Stand: Dezember 2013

Entwurf und Verfahrensbereitstellung: 1. Änderung Stadt Zerbst/Anhalt
Schuldenfrei 12
39261 Zerbst/Anhalt

2. Änderung IVW
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt

POB 1001 (4.19.09.09.09)Hansen

Datum: 10.12.2013

Maßstab: 1:1000

Name: hansen

NUTZUNGSSCHABLONE			
Baugebiet	Bauweise	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Kartengrundlage 1. Änderung: Liegenschaftskarte des VermGeo/ Stadt / Gemeinde: Zerbst/Anhalt
Gemarkung: Zerbst
Flur: 5
Maßstab: 1:1000

Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): September 2013
Ausdruck mit Angaben aus dem gebietsdeckenden Auszug des Liegenschaftskataster.
Ausdruck: nur für interne Zwecke nach § 13 Abs. 5 VermGeo/LSA bestimmt.
(Liegenschaftskarte/Stand Septemb. 2013) VermGeo/LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2009-7