



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Baugesetzbuch in der Fassung 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Planzeichenerklärung 1990 und der Bauutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Gesetz vom 12.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)
 - Gee Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - SO Sonderbaufläche (§ 11 BauNVO) Laden-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebiet

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

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie

- Verkehrsfächen
 - Straßenbegrenzungslinien
 - öffentliche Straßenverkehrsfächen
 - Sichtdreieck
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Geh- und Radweg

- Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Hausgärten

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

- Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh- / Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - vorhandene Grundstücksgrenze
 - parallel (Abstand in m)
 - Trafo
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Bauweise oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
 - Wallanlage
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
 - Löschwasserleitch

- Planzeichenerklärung der 1. Änderung, der 2. Änderung und der 3. Änderung
 - Geltungsbereich der 1. Änderung
 - Geltungsbereich der 2. Änderung
 - Geltungsbereich der 3. Änderung

- Versorgungsleitungen
 - Versorgungsleitungen unterirdisch
 - Erdgas
 - Telekom

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) hat der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 1/4 Gewerbegebiet "Frauentormark" in Zerbst, 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 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. 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
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 i.V.m. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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 21.02.2014 m. Siegel gez. Dittmann (Bgm)

PRÄAMBEL 3. Änderung
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Stadtrat die 3. 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 23.11.2018 Dittmann (Bgm)

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig:
Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen 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.
- 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.
- Innerhalb des Sichtdreieckes ist für Anpflanzungen und Nebenanlagen eine Höhe von über 0,80 m über Bordsteinkante nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- 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 Berechtigungspersonen 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.
- 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, Walkronenbreite 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 19005/Teil 1 Blatt 1 [1] Orientierungswerte von 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) [2] nachts nicht überschritten werden.
[1] DIN 19005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, Schallschutzanforderungen für die städtische Planung
[2] der niedrige Nachwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen, 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 Niststeine zu integrieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 3. ÄNDERUNG

- Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- Im Bereich der 3. Änderung sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB an der westlichen Außenwand Kletterpflanzen zu setzen und zu erhalten (Artensauswahl siehe Umweltbericht).
- In die Außenwandfläche sind 2 Stück Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenrutz einzubauen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens 250 m² Flachdach bzw. Dachter bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Empfohlen wird die Verwendung von mindestens 4 verschiedenen Sedum-Arten.

HINWEIS:

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Sachgebiet Kampfmittel vom 15.05.2018 sind Teilbereiche als Kampfmittelverdrachtsfläche ausgewiesen.
"Sofort erdingerneuernde Maßnahmen oder Tiefbauarbeiten in Einzelfällen geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schütze-Straße 6, 08749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig."

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Zerbst vom 01.02.1996. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im "Anhalt-Anzeiger" am 15.03.1996 erfolgt.
Zerbst, den 13.06.2002 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- Der Stadtrat der Stadt Zerbst hat am 24.10.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung beschlossen.
Zerbst, den 13.06.2002 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- 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. von 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 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 08.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zerbst, den 13.06.2002 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zerbst, den 13.06.2002 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- 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. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.04.2002 vom Stadtrat der Stadt Zerbst als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadt Zerbst vom 24.04.2002 gebilligt.
Zerbst, den 13.06.2002 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.07.2002, AZ: 28-21102-AZ/51037/14 mit Nebenbestimmungen und Hinweis (Maßgaben und Auflagen) erteilt.
Dessau, den 26.07.2002 m. Siegel gez. I.A. Gabel Regierungsrat Dessau
- Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 28.07.2002 vom Regierungspräsidium Dessau mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Die Maßgaben und Auflagen wurde per Bescheidbeschluss am 20.11.2002 erteilt.
Zerbst, den 10.12.2002 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Zerbst, den 10.12.2002 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- 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 05.12.2002 im Amtsblatt (Zentralöffentliches Verordnungsblatt) 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. 1 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Einlegung von Einspruchsgegenständen (§§ 44, 240a Abs. 1 Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 05.12.2002 in Kraft getreten.
Zerbst, den 10.12.2002 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- 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. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- Die ausgearbeitete Bebauungsplanung wurde am 02.03.2006 im Amtsblatt gem. § 214 Abs. 4 BauGB (Neufassung vom 23.09.2004) rückwirkend zum 05.12.2002 in Kraft gesetzt.
Zerbst, den 16.03.2006 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)

VERFAHRENSVERMERKE 1. ÄNDERUNG

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Zerbst/Anhalt vom 28.06.2006. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im "Anhalt-Anzeiger" am 13.07.2006 erfolgt.
Zerbst/Anhalt, den 25.07.2008 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- 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 Amtsblatt.
- 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 25.07.2008 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- 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 18.04.2008 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 25.07.2008 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bestätigung der Vermerke 1. - 6:

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

Satzungsbeschluss

- 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. Siegel gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Zerbst/Anhalt, den 21.08.2008 m. Siegel gez. i.V. Arndt Stellvertreter Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 29.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.
Zerbst/Anhalt, den 05.09.2008 m. Siegel gez. Behrendt (Bgm)

VERFAHRENSVERMERKE 2. ÄNDERUNG

- Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 Amtsblatt der Stadt erschienen.
Zerbst/Anhalt, den 10.12.2013 m. Siegel gez. Dittmann (Bgm)
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/4 in der Fassung vom Dezember 2013 wurde am 26.02.2014 vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 80/2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Zerbst/Anhalt, den 27.02.2014 m. Siegel gez. Dittmann (Bgm)
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
Zerbst/Anhalt, den 27.02.2014 m. Siegel gez. Dittmann (Bgm)
- Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/4 ist gemäß § 10 BauGB am 21.03.2014 im Amtsblatt der Stadt bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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.
Zerbst/Anhalt, den 25.03.2014 m. Siegel gez. Dittmann (Bgm)

VERFAHRENSVERMERKE 3. ÄNDERUNG

- Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 08.10.2013 im Amtsblatt der Stadt erschienen.
Zerbst/Anhalt, den 23.11.2018 Dittmann (Bgm)
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/4 in der Fassung vom September 2018 wurde am 21.11.2018 vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 80/2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Zerbst/Anhalt, den 23.11.2018 Dittmann (Bgm)
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
Zerbst/Anhalt, den 23.11.2018 Dittmann (Bgm)
- Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/4 ist gemäß § 10 BauGB am 22.12.2018 im Amtsblatt der Stadt bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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.
Zerbst/Anhalt, den 11.12.2018 Dittmann (Bgm)

Stadt Zerbst/Anhalt

Bebauungsplan Nr. 1/4 Gewerbegebiet "Frauentormark" 3. Änderung

Satzung

Stand: September 2018

Entwurf und Verfahrensbetreuung:	1. Änderung	Stadt Zerbst/Anhalt Schloßstraße 12 39261 Zerbst/Anhalt
	2. Änderung	IVU Bahnhofstraße 45 39001 Zerbst/Anhalt
	3. Änderung	Stadt Zerbst/Anhalt Schloßstraße 12 39261 Zerbst/Anhalt

Datum:	26.09.2018
Maßstab:	1:1000
Name:	Hansen

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Bauweise	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

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

Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr): Juni 2007
Vervielfältigungserlaubnis erstellt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) am 24.10.2007
AK: A17/3150/2007-7

Kartengrundlage 2. und 3. Änderung:
Ausdruck mit Angaben aus dem gebietsdeckenden Auszug des Liegenschaftskataster. Ausdruck nur für interne Zwecke nach § 13 Abs. 5 VermGeoG LSA bestimmt. A15/3/2018/September 2018
LVermGeo_SA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2005-7