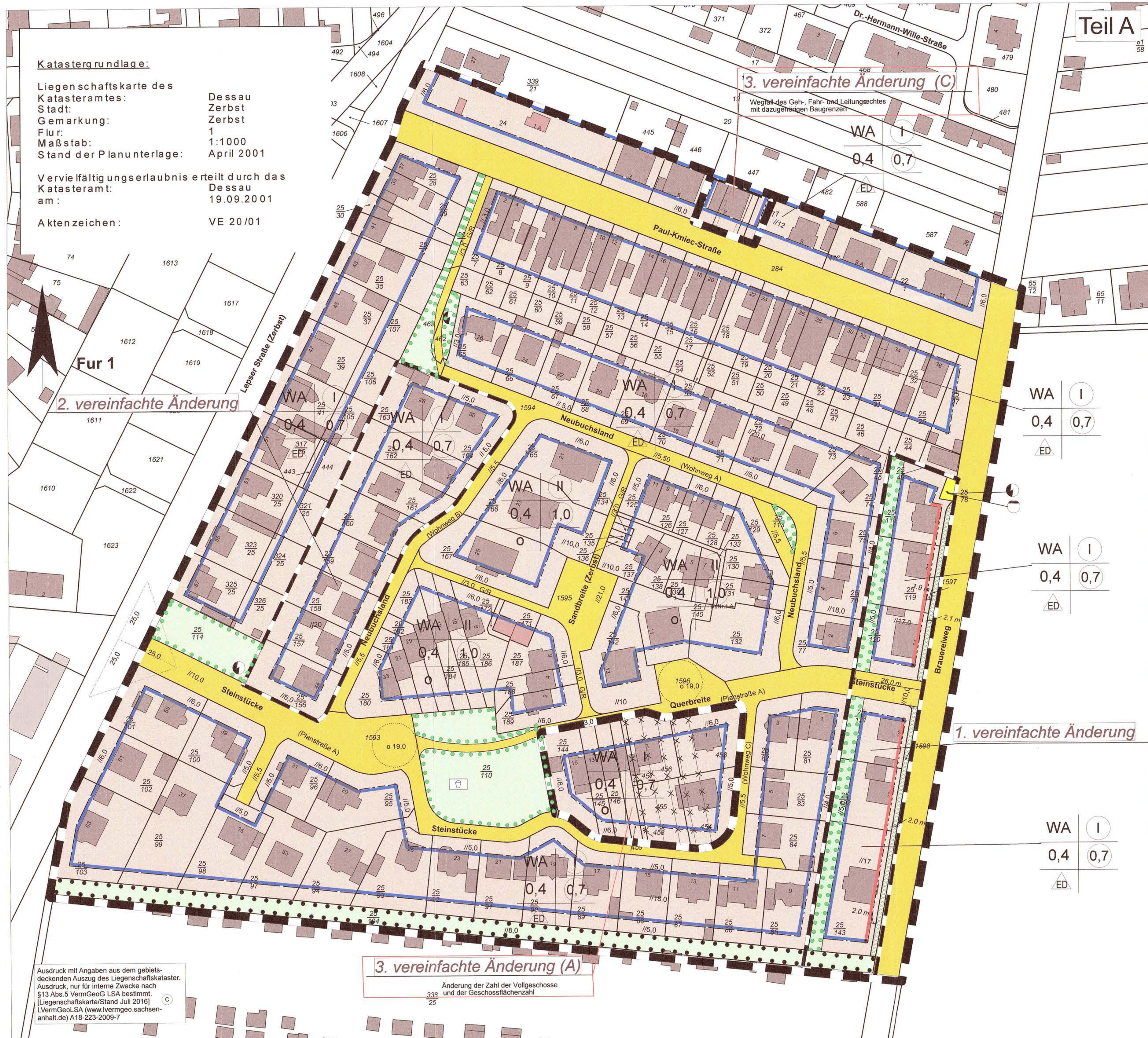
Teil A



Planzeichenerklärung (Festsetzungen des Bebauungsplanes)

1. Art der bauliche Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl GRZ
z.B. (0,7) — Geschossflächenzahl GFZ
z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

o — Offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Baulinie

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

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
Sichtdreieck TF1
G/R — Geh- und Radwege

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Trafo
Abwasser

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentlichen Grünflächen
private Grünfläche
Spielplatz

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§) Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

// — parallel
aufzuhebende Grenzen
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr.2 "Steinstücke" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Geltungsbereiche der 1.und 2. vereinfachten Änderungen des Bebauungsplanes

10. Planzeichenerklärung 3. Änderung

Geltungsbereiche der 3. vereinfachten Änderung (A); (C)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Teil B

7. Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb 0,80m über beiden Fahrbahnoberkanten verlaufenden Ebene versperrt (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB).

2. Allgemeine Wohngebiete (WA)

2.1 Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1bis 4 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

geändert durch 4. Änderung

~~3. Garagen und Stellplätze~~

~~3.1 Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen. (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §23 Abs. 5 BauNVO)~~

4. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

4.1 Im Einzelfall kann als Ausnahme ein Vollgeschoss mehr zugelassen werden, wenn

- dieses Vollgeschoss sich im Dachraum befindet
- die Dachneigung mehr als 45° beträgt
- die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§17 Abs.2 BauNVO)

5. Überschreiten der Baugrenzen

5.1 Ist eine Baugrenze festgesetzt, so kann als Ausnahme ein Vortreten von Balkonen, Erkern, Bauteilen mit geringfügigem Ausmaß u.ä. bis höchstens 1,25m zugelassen werden (§23 Abs.3 BauNVO in Verbindung mit §23 Abs.5 Satz 2 BauNVO)

6. Ersatzpflanzungen von Obstbäumen entlang des Brauereiweges (öffentliches Grün) im Pflanzabstand von ca.10 m in Abstimmung mit den Grundstückszufahrten (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB).

7. Heckenbepflanzungen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches der 1.Vereinfachten Änderung, (privates Grün) Pflanzstreifen 2,0m Breite, Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit einheimischen Laubgehölzen. Um ein geschlossenes einheitliches Bild zu erreichen, sollte die Pflanzgröße 60-100 cm betragen. Die Anpflanzung erfolgt unmittelbar nach der Bautätigkeit (§9 Ab.1 Nr.25 BauGB).

8. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 25/118; 25/119; 25/120; 25/121; 25/122; 25/143 der Flur 1 gem. 1.Vereinfachter Änderung darf keine Garage errichtet werden (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB).

~~8. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung~~
~~gem. §90 BauO~~

~~1. Dachneigungen bei Wohngebäuden zwischen 30° und 50° sind einzuhalten.~~

~~2. Die Traufe des Hauptdaches der Wohngebäude der eingeschossigen Bebauung ED wird maximal 4,00m über Scheitel der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.~~

Hinweis:

Die örtlichen Bauvorschriften wurden nicht verlängert (Einschränkung der Geltungsdauer für örtliche Bauvorschriften durch die Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Gesetz vom 16. Dezember 2009, GVBl. LSA S. 717); die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplänen, die vor In-Kraft-Treten der Bauordnung (Bau O) rechtskräftig geworden sind, sind am 15.03.2011 automatisch außer Kraft getreten).

Hinweis:

Änderungen B+D

Mit der 3.Vereinfachten Änderung entfallen die vorherigen textlichen Festsetzungen gem. BauGB und BauO.

4. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Steinstücke" in der Fassung der 3. vereinfachten Änderung wird durch Satzung vom ...., bekanntgemacht am .... im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt, wie folgt geändert:

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird wie folgt neu gefasst:

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen und überdachte Stellplätze mit max. einer geschlossenen Längsseite zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE B-Plan Nr.2

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.05.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom bis zum oder durch Abdruck in der Volksstimme am 09.11.1991 erfolgt.

Zerbst, 09.11.1991 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. §246a Abs.1 Satz1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 Abs.3 BauNVO beteiligt worden.

Zerbst, 05.02.1992 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die frühzeitige Beteiligung nach §3 Abs.1 Satz1 BauGB ist am 06.11.1991 durchgeführt worden.

Zerbst, 07.11.1991 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.11.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zerbst, 20.11.1991 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.11.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zerbst, 14.11.1991 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.11.1991 bis zum 24.12.1991 während folgender Zeiten (lt. Anzeige):
Mo 9-12 Uhr und 13-15 Uhr
Di 9-12 Uhr und 14-17 Uhr
Mi 9-12 Uhr und 13-15 Uhr
Do 9-12 Uhr und 14-16 Uhr
Fr 9-12 Uhr
nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.11.1991 in der VOLKSSSTIMME, bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zerbst, 03.01.1992 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Der katastermäßige Bestand am 23.07.1991, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Zerbst, 30.04.1992 m.S. gez. Bergholz (Katasteramt)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.03.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst, 26.03.1992 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.06.1992 AZ.:25.5-21102 -7390/2- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Zerbst, 01.07.1992 m.S. 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 hat, sind am 07.07.1992 in der Volksstimme ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 07.07.1992 in Kraft getreten.

Zerbst, 30.06.2000 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Verfahrensvermerke 1. Vereinfachte Änderung

Die 1.Vereinfachte Änderung zum B-Plan Nr. 2 Wohngebiet "Steinstücke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.03.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom 01.03.1995 gebilligt.

Zerbst, 02.03.1995 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die 1.Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann, sind am 15.03.1995 in dem Generalanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzung ist am 15.03.1995 in Kraft getreten.

Zerbst, 16.03.1995 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Verfahrensvermerke 2. Vereinfachte Änderung

Die 2.Vereinfachte Änderung zum B-Plan Nr. 2 Wohngebiet "Steinstücke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.08.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom 23.08.1995 gebilligt.

Zerbst, 07.09.1995 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die 2.Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann, sind am 06.09.1995 in dem Generalanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzung ist am 06.09.1995 in Kraft getreten.

Zerbst, 07.09.1995 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Verfahrensvermerke 3. Vereinfachte Änderung

Die 3.Vereinfachte Änderungzum B-Plan Nr.2 Wohngebiet "Steinstücke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.09.2001 vom Stadtrat beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zerbst, 13.06.2002 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die 3.Vereinfachte Änderung zum B-Plan Nr.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.10. bis zum 20.11.2001 während folgender Zeiten
Mo 9 - 12 Uhr
Di 9 - 12 Uhr und 14 - 18 Uhr
Mi 9 - 12 Uhr
Do 9 - 12 Uhr und 14 - 16 Uhr
Fr 9 - 12 Uhr
nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.10.2001 im Amtsboten bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2001 von der Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Zerbst, 13.06.2002 m.S. 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, 13.06.2002 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die 3.Vereinfachte Änderung zum B-Plan Nr.2 Wohngebiet "Steinstücke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.04.2002 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst, 13.06.2002 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatastes und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dessau, 04.06.2002 m.S. gez. Unterschrift Katasteramt Dessau

Die Genehmigung der 3.Vereinfachten Änderung zum B-Plan Nr.2 Wohngebiet "Steinstücke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde unter Hinweisen am 04.09.2002 AZ.:25.-21102-AZE 51067/2/3.Ä erteilt.

Dessau 04.09.2002 m.S. gez. i.A. T.Nestler Regierungspräsidium Dessau

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 26.09.2002 ortsüblich im Amtsboten bekanntgemacht.
Die Satzung ist am 26.09.2002 in Kraft getreten.

Zerbst, 26.09.2002 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Ausfertigungsvermerk Bebauungsplan Nr. 2:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst, 03.03.2006 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die ausgefertigte Bebauungsplansatzung wurde am 23.06.2006 im Amtsboten gem. §214 Abs.4 BauGB (Neufassung vom 23.09.2004) rückwirkend zum 07.07.1992 in Kraft gesetzt.

Zerbst, 27.03.2006 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Ausfertigungsvermerk 3. Änderung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst, 06.03.2006 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Die ausgefertigte Bebauungsplansatzung wurde am 23.03.2006 im Amtsboten gem. §214 Abs.4 BauGB (Neufassung vom 23.09.2004) rückwirkend zum 26.09.2002 in Kraft gesetzt.

Zerbst, 27.03.2006 m.S. gez. Behrendt (Bgm)

Präambel - 3. Änderung

Auf Grund des §1(3) und des §10 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) sowie nach §90 Bauordnung LSA vom 09.02.2001 (GVBl.LSA S.50) hat der Stadtrat der Stadt Zerbst in seiner Sitzung am 24.04.2002 die 3.Vereinfachte Änderung zum B-Plan Nr.2 Wohngebiet "Steinstücke" in Zerbst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie den ortüblichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Verfahrensvermerke 4. Änderung

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgte am 23.11.2016 durch den Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 03.02.2017 im Amtsboten der Stadt erschienen.

2. Der Stadtrat hat am 25.01.2017 mit Beschluss - Nr. 377/2016 den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in der Fassung vom November 2016 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

3. Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehend aus der textlichen Festsetzung Nr. 3 (Teil B) einschließlich Begründung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung in der Fassung vom Novembr 2016 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2017 bis 15.03.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsboten der Stadt am 03.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zerbst/Anhalt, 26.05.2017 Bürgermeister Siegel

4. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Steinstücke" in der Fassung vom April 2017 wurde am 24.05.2017 vom Stadtrat mit Beschluss - Nr. 431/2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung wurde gebilligt.

Zerbst/Anhalt, 26.05.2017 Bürgermeister Siegel

5. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Steinstücke" bestehend aus der textlichen Festsetzung Nr. 3 (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, 26.05.2017 Bürgermeister Siegel

6. Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 BauGB am 09.06.2017 im Amtsboten der Stadt bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Steinstücke" 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, 13.06.2017 Bürgermeister Siegel

Präambel - 4. Änderung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722) hat der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Steinstücke" der Stadt Zerbst/Anhalt, bestehend aus der textlichen Festsetzung Nr. 3 (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2017 (Beschluss-Nr. 431/2017) als Satzung beschlossen und die Begründung, einschließlich naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, gebilligt.

Zerbst/ Anhalt, 26.05.2017 Bürgermeister Siegel

Stadt Zerbst/Anhalt

Satzung

4. Änderung
zum
Bebauungsplan Nr. 2
Wohngebiet "Steinstücke"

Stand: April 2017
Ausgefertigt am
Bearbeitet: Stadt Zerbst/Anhalt

Datum:	10.04.2017
Maßstab:	1:1000
Name:	Hansen

BPl2_04/1120x420/Hansen