

Stadt Zerbst

Bebauungsplan Nr. 9 >Am Bauhof<

Mit Gestaltungsvorschriften gem. §87 Bauordnung



Dipl.-Ing. Hans Ulrich Müller			
Off. gest. Verm. Ing. - Heidemathen 039261			
Tel. 03923 / 74390 Fax 03923 / 743999			
Grundlage für den B-Plan			
Gesch. B.Nr.:	95 - 089 - 01	Zerbst, den 11.05.1998	
Gemarkung:	Zerbst		
Flur:	2,30		
Flurstück(e):	diverse		
Maßstab:	1 : 1000		

	Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	THmax
1	GI	0,8	1,6	II	-	-
2	GE	0,8	1,6	II	-	-
3	GE	0,8	1,2	II	-	10m
4	GE	0,8	1,2	II	o	8m
5	GE	0,6	1,2	II	o	8m
6	GE	0,6	1,2	II	o	6m
7	MI	0,6	1,2	II	-	-
8	MI	0,6	1,2	II	g	-

Liegenschaftskarte: J © LVermGeol.SA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2009-7

1.	Zeichenerklärung
1.1.	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1.	Flurgenzue
1.1.2.	Flurnummer
1.1.3.	Polygonpunkt
1.1.4.	Flurstücksnummer
1.1.5.	vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2.	Planzeichen
1.2.1.	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1.	Mi überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
1.2.1.2.	GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
1.2.1.3.	GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
1.2.1.4.	GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO) Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
1.2.2.	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1.	GFZ Geschossflächenzahl
1.2.2.2.	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3.	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4.	TH max Höhe der baulichen Anlagen max. Traufhöhe (Schnittkante aufgetragenes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) in m über Oberkante Fahrbahnmittemessung rechtwinklig zur Gebäudemitte
1.2.3.	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1.	o offene Bauweise
1.2.3.2.	g geschlossene Bauweise
1.2.3.3.	Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
1.2.3.4.	Baulinie
1.2.3.5.	Firstrichtung (Hauptrichtung)
1.2.4.	Verkehrsfächen
1.2.4.1.	offene Verkehrsfläche
1.2.4.2.	Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3.	Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
1.2.4.3.1.	P Parkplatz (öffentlich)
1.2.4.3.2.	Rad- / Fußweg
1.2.4.3.3.	LWIS Landwirtschaftlichem Verkehr und nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer vorbehaltene Verkehrsfläche Stützweg für Anlieger
1.2.5.	Grünflächen (öffentlich / privat)
1.2.5.1.	Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün(öffentlich)
1.2.5.2.	Zweckbestimmung Dauerkleingärten (privat)
1.2.5.3.	Zweckbestimmung Grabeland / Hausgärten(privat)
1.2.6.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu den Maßnahmen vgl. Ziffer 57 der textlichen Festsetzungen
1.2.6.1.1.	Entwicklungsziel: Feldgehölze
1.2.6.1.2.	Entwicklungsziel: Obstweide
1.2.6.1.3.	Entwicklungsziel: Erhalt und Pflege des Gehölzbestandes mit extensiver Wiesenutzung
1.2.6.2.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.6.3.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.6.4.	Umgrenzung von Flächen mit Bindung (Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern)
1.2.7.	Sonstige Planzeichen
1.2.7.1.	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen)
1.2.7.1.1.	Zweckbestimmung: Garage
1.2.7.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.3.	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.4.	Maßangaben (verbindlich)
1.2.7.5.	Maß: Mit Geh-, Fahr-, Fahr-, Wege u. Leitungsrechten zu belastende Flächen für Flur 25, im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 5
1.2.8.	Nachrichtliche Übernahme
1.2.8.1.	Bauverbotszone (20m zur Gleismitte/Gleisachse 1, des nachfolgenden Gleises)
1.2.9.	Vermessungstechnische Darstellungen
1.2.9.1.	Straßenachse
1.2.9.2.	Kreisbogen (Bogenanfang, Bogenende)
1.2.9.3.	Tangentenschnittpunkt
1.2.9.4.	Radius
1.2.9.5.	Wendekreis
1.2.9.6.	Wendekreisdurchmesser

Textliche Festsetzungen

(1) Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) BauNVO:

(1.1) In den eingeschränkten Gewerbegebieten 5 und 6 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 sind nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

(1.2) In den Gewerbegebieten 3 bis 4 sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten 2, 5 und 6 sind Standplätze, Lager- bzw. Logistikbetriebe nicht zulässig.

(2) Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
In den Gewerbe- und Industriegebieten sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten wird gem. § 1(6) BauNVO bestimmt, daß Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind.

(3) Gem. §§ 9(1) i.V.m. 9(1)20 BauGB:
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

(4) Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind Garagen, Stellplätze und Regenwasserzisternen.

(5) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §§ 9(1)20 BauGB:

Fläche 1:
Anpflanzung dreier Feldgehölze laut Plankarte, 30 Sträucher und 10 Laubbäume je Feldgehölz, Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 1,5m, der Anteil dornenbewerter Arten soll 50% betragen.

Fläche 2:
Anpflanzung eines Feldgehölzes laut Plankarte, 10 Sträucher und 1 Laubbaum, Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 1,5m, der Anteil dornenbewerter Arten soll 50% betragen.

Fläche 4:
Anpflanzung einer Streuobstwiese, je 150m² Grundfläche gilt es einen bewährten hochstammigen Obstbaum anzupflanzen. Die Unterkultur ist als extensives Grünland zu pflegen.

(5.1) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §§ 9(1)20 BauGB i.V.m. § 9(1)25 BauGB:

Fläche 3:
Erhalt der Obstbäume und Ergänzung durch Neuanpflanzungen, es gilt je 75m² Grundfläche einen standortbewährten Hochstammobstbaum zu pflanzen, der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

Fläche 5:
Gemäß Planzeichen 13.2.1 PflanzV gelten für die Anpflanzungsflächen im Bereich der Gewerbe- und Mischgebietsflächen folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung einer geschlossenen Laubtrauchhecke, zweireihig, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,5m, zwischen den Hecken 1-1,2m, der Anteil dornenbewerter Arten soll 50% betragen, je 15m gilt pro Heckenreihe einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang 15-18cm), der Anteil an Koniferen darf 10% nicht übersteigen. Die Bäume sind zwischen den Reihen versetzt zu bepflanzen.

- In einem Streifen von 10m zu den angrenzenden priv. Grünflächen Zweckbestimmung Grabeland/Hausgarten gilt es, anstelle der großkronigen Laubbäume, Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Arten siehe Pflanzliste Ziffer 7.

(6) Landschaftspflegeische und eingriffsmindernde Festsetzungen gem. § 9(1)25a und b BauGB:

(6.1) Je 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16-18cm zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 10m² große offene Baumscheibe vorzusehen.

(6.2) Im Bereich der Erschließungsstraße gilt es pro 100m vier Laubbäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Mindestens 10% des Straßennetzes sind als Grünfläche anzulegen.

(6.3) Innerhalb der einzelnen Baugebiete gilt je Planzeichen mindestens 1 standortgerechten Laubbaum bzw. 3 standortgerechten Laubsträucher zu pflanzen.

(6.4) Außenwände von geplanten Garagen und Nebenanlagen sind mit Spalierrost oder Kletterpflanzen einzurüsten, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen Artenauswahl:
Gem. Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Geißblatt (Lonicera caprifolium).

(6.5) Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner gleich 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierrost zu begrünen.
Kletterpflanzen:
Artenauswahl:
Gem. Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Geißblatt (Lonicera caprifolium).

(6.6) Die Bäume entlang der Kasperstrasse und Friedensallee sind zu erhalten.

(7) Artenauswahl:
Bäume
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Wildkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix caprea - Salweide
Salix fragilis - Bruchweide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hirtengel
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Crataegus monogyna
Viburnum lantana - Weglinden
Euonymus europ. - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rubus fruticos. agg. - Brombeere
Sambucus nigra - Schwarze Holunder
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

(7.1) Für die Pflanzmaßnahmen gem. §§ 9(1)20 und 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen. Koniferen dürfen nur einen Anteil von max. 10% einnehmen.

(8) Gemäß § 9(1)24 BauGB:
Im nordwestlichen Gewerbegebiet (2) sind bei Gebäuden Lüftungen, Fenster, Türen und offene Bereiche nur nach Süden hin zulässig. Lichtkuppeln müssen geschlossen sein. Zur Kasperstrasse hin dürfen nur geschlossene Fassaden errichtet werden. Ausnahmen bilden Fassaden von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie feststehender Fensterflügel.

(9) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 87 BauO LSA

(9.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) BauO LSA:
-Dachneindeckungen bei geplanten Gebäuden haben in roten oder anthrazit Farbton zu erfolgen, extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
-Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
-Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfaßt.

(9.2) Einfriedungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(14) BauO LSA:
-Mauern und Mauern sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung zulässig, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n) (Oberkante-Fahrbahnmitte).
-Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen. Drahtzäune sind nur i.V.m. einheimischen Laubsträuchern und Kletterpflanzen zulässig.
-Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen. Pkw-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schottrassen o.ä. wassergeräuschten zu befestigen. Ausnahme: wenn im Gewerbe- und Industriegebiet im begründeten Einzelfall (Betriebsicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.
-Mind. 30% der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m², Artenliste siehe unter 7. Die gem. § 9(1)25 BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Nachrichtliche Übernahme (Deutsche Bahn)

- In der Bauverbotszone nordöstlich der Gleisanlage (20 m) ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig.
- Die Aufwuchsbeschränkungen der DB AG bestimmte Räume sind von Bäumen und Sträuchern freizuhalten (Streifen von 6m Breite parallel zur äußeren Gleismitte).
- Mit zunehmendem Abstand vom Gleis können Gehölze mit größerer Wuchshöhe stehen.
Bäume über 25m Höhe Mindestabstand von Gleismitte 25m
Bäume 10 bis 25m Höhe 12m
Sträucher 8m
- ausreichender Abstand der Gehölzpflanzungen von mindestens 2m zur Kabeltrasse einzuhalten.
Kabeltrassen dürfen nicht überpflanzt werden.
- Einhaltung der Sicherheitsabstände von Oberleitungen, Speiseleitungen und Freileitungen.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB:
Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat am 13.11.1991 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.11.1991 in der Volksstimme.

Zerbst, den 27.03.2000

2. Raumordnung und Landesplanung (§ 2(4) BauGB i.V.m. § 4(3) BauVO):
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Zerbst, den 27.03.2000

3. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.04.1996 in der Zeit von der Zeit vom 12.04.1996 bis 03.05.1996 zu jedermanns Einsicht ausgestellt.

Zerbst, den 27.03.2000

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 02.01.1997 bis 07.02.1997 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 04.12.1996 im Generalanzeiger.

Zerbst, den 27.03.2000

5. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3(2) und (3) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 19.09.1997 bis 21.10.1997 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 11.09.1997 im Amtsblatt.

Zerbst, den 27.03.2000

6. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB:
Der Planentwurf wurde am 25.03.1998 als Satzung beschlossen und am 28.01.2000 durch den Stadtrat aufgehoben.

Zerbst, den 27.03.2000

6a. Erneuter Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB:
Der geänderte Planentwurf wurde am 26.01.2000 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst, den 27.03.2000

7. Anzeige-/Genehmigungsvermerk:
Der Bebauungsplan (Satzung und Textliche Festsetzungen) wurde mit Verfügung vom 10.05.2000, Az.: 25-21102-AZ-E 51/07/9 mit Auflagen und Hinweisen genehmigt.

Dessau, den 10.05.2000

m.S. gez. I.A. Appel
Regierungspräsidium Dessau

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Zerbst, den 12.05.2000

9. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB:
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens-Erteilung der Genehmigung wurde am 25.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Zerbst, den 30.06.2000

Im Hinblick auf die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung werden keine Bedenken gegen die Offenlage gem. § 3(2) BauGB erhoben.

Zerbst, den 27.03.2000

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Bauhof" in Zerbst

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 87 Bauordnung LSA vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723) hat der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Bauhof" in Zerbst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Zerbst, den 27.03.2000

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 39442 Lützen Tel. 0443 / 9537-0, Fax 9537-30

Stand: Nov. 1999
Juli 2000

Bearbeiter: M. Wolf
CAD: Kauscha

Maßstab: 1:1000