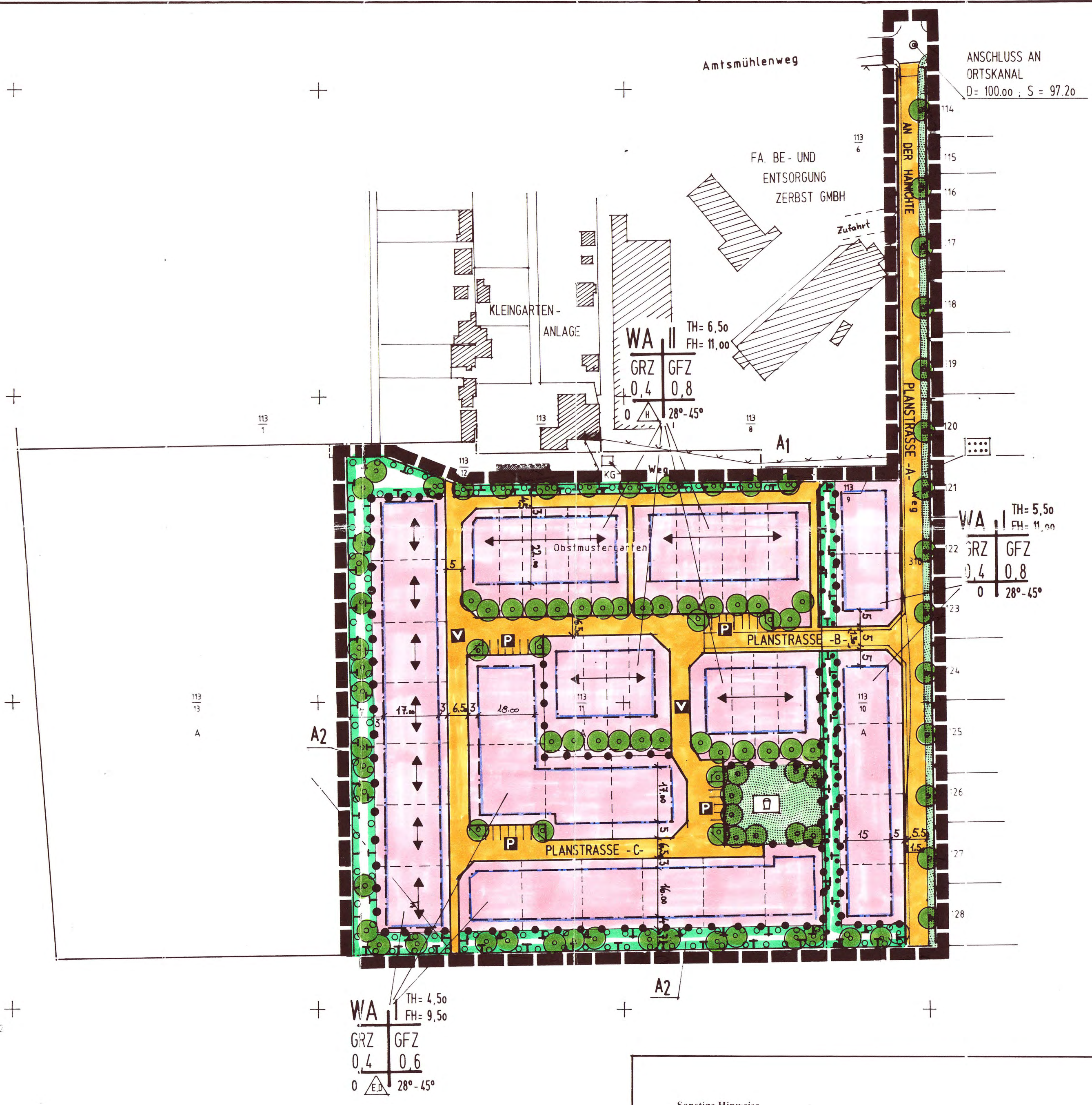


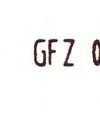


-  Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt  
 Flurstücksnummer  
 Straße/Weg  
 Gebäude  
 Zaun  
 Klärgrube  
 Hochspannungsleitung

Sonstige Hinweise

## Rechtsgrundlagen

### Zeichenerklärung

1. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauGB, § 14 BauNVO)  
    - 1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) 
    2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB)  
      - 2.1. Geschossflächenzahl (GFZ)  

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B. GFZ 0,7
      - 2.2. Grundflächenzahl (GRZ)  

GRZ mit Dezimalzahl

z.B. GRZ 0,4
    - 2.3. Zahl der Vollgeschosse  

als Höchstmaß

I, II
    - 2.4. Höhe baulicher Anlagen  

in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß (s. textl. Feststz. Nr. 1, 4, 5)

Traufhöhe TH z.B. TH 12,4 m ü. Gehweg

Festhöhe FH z.B. FH 53,5 m ü. NN
  3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - 3.1. Offene Bauweise  

0

nur Hausgruppen zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze 
  4. **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - 4.1. Straßenverkehrsflächen  


Öffentliche Parkplätze 

Verkehrsbeschränkter Bereich 
  5. **Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - 5.1. Öffentliche Grünfläche  


Spiegelplatz 

Begleitgrün, Grünerbindung 
  6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 28, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - 6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 7 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 28 und Abs. 6 BauGB)  

    - 6.2. Anpflanzen  

Bäume 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  

    - 6.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  


(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
  7. **Sonstige Planzeichen**
    - 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) 
    - 7.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 
    - 7.3. Gepl. Grundstücksgrenzen (unverbindl. Vorschlag) 
    - 7.4. Verbindliche Hauptfrischrichtung 

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

2. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)
- 2.1 Für die Pflanzung von Einbaumstämmen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.
3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
- 3.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes:  
Sträucher und Bäume (Laub- und Obstbäume) sind als lockere Hochhecke zu pflanzen.
- 3.2 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m<sup>2</sup> große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzlist.) zu begrünen.
- 3.3 Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubb Baum (Arten und Sortierung gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen.
- 3.4 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubb Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauO LSA i.V.m. §9 (4) BauGB)

### III. Zuordnungsfestsetzungen gem. §8a BNatSchG

#### IV Pflanzliste

VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT DER BRESCHENBURG

Stempel \_\_\_\_\_ *Mark 4*  
09.10.57

|                                          |                    |      |
|------------------------------------------|--------------------|------|
| Kartellgrundzüge : Wirtschaftliche Seite | 1857 - 1944 - 1956 | 1000 |
| Des Kalasteramies :                      | Dessau             |      |
| Geometrie :                              |                    |      |
| Geometrie :                              | Zeichn.            |      |
| Fläche :                                 |                    |      |
| Maßstab :                                | 1 : 1000           |      |
| Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr)   | März, 1956         |      |
| Vervielfältigungserlaubnis erteilt :     |                    |      |
| durch das Kalasteramt :                  | Dessau             |      |
| am :                                     | 08.03.1956         |      |
| Aktenzeichen :                           | VE 18/16           |      |

## VERMERKE

- Zerbst, den 01.12.97
2. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG (§ 246 a (1) Nr. 1 BauGB)  
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Zerbst, den 01.12.97
3. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB  
Der Planvorwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 04.10.95 in der Verwaltung in der Zeit vom 16.10.95 - 2.11.1995 zu jedermanns Einsicht ausgestellt.
- Zerbst, den 01.12.97
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB  
Der Planentwurf wurde mit Begründung in der Zeit vom 21.3.97 bis 30.4.1997 zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 13.3.1997 im Amtsbl.
- Zerbst, den 01.12.97
5. SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 9 (1) BAUGB u. § 81 BAUPLA  
Der Planentwurf wurde am 27.08.1997 als Sitzung beschlossen.
- Zerbst, den 01.12.97
6. BEITRITTSBESCHLUSS  
Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid vom 27.02.1998 vom Regierungspräsidium Dessau mit Maßgaben genehmigt. Die Maßgaben wurden per Beitrittsbeschluss am 28.04.98 erfüllt.
- Zerbst, den 30.04.98
7. GENEHMIGUNGSVERMERK  
A2: 25- 21 102- A2E 51667/13  
Dessau, den 27.02.98
8. INKRAFTTRETEN GEM. § 12 BAUGB  
Der Bebauungsplan wurde am 24.05.98 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Zerbst, den 19.05.98

|     |                                                                                                |         |         |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| C   |                                                                                                |         |         |
| B   |                                                                                                |         |         |
| A   | Nachtrag der Maßgaben des Reg.-Präs. zur Genehmigung des Beb.-Planes. (Genehm. vom 27.02.1998) | März 98 | Vo      |
| NR. | ART DER ÄNDERUNGEN                                                                             | DATUM   | ZEICHEN |

**INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER**  
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06466/9100-0 / FAX 9100-20  
TIEFBAU - HOCHBAU - VERMESSUNG - UMWELT - BAULEITPLANUNG

BAULEITPLANUNG DER STADT ZERBST  
BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „AM OBSTMUSTERGARTEN“  
(MIT BAUVORSCHRIFTEN NACH § 87 BAUD LSA)

|                           |            |                     |           |
|---------------------------|------------|---------------------|-----------|
| BEARBEITET VOLLHART       | OBJEKT NR. | UNTERLAGE/BLATT NR. | MASS-STAB |
| PLANUNGSSTAND: DEZ 1996   | 96/919     |                     | 1: 1000   |
| Juli 97, Aug. 97, März 98 |            |                     |           |

|              |         |
|--------------|---------|
| Ausfertigung | 26. 12. |
|--------------|---------|