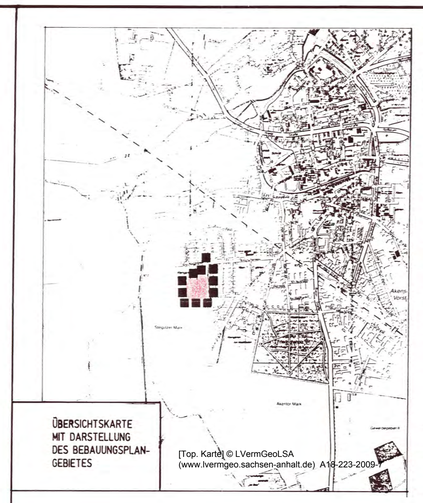
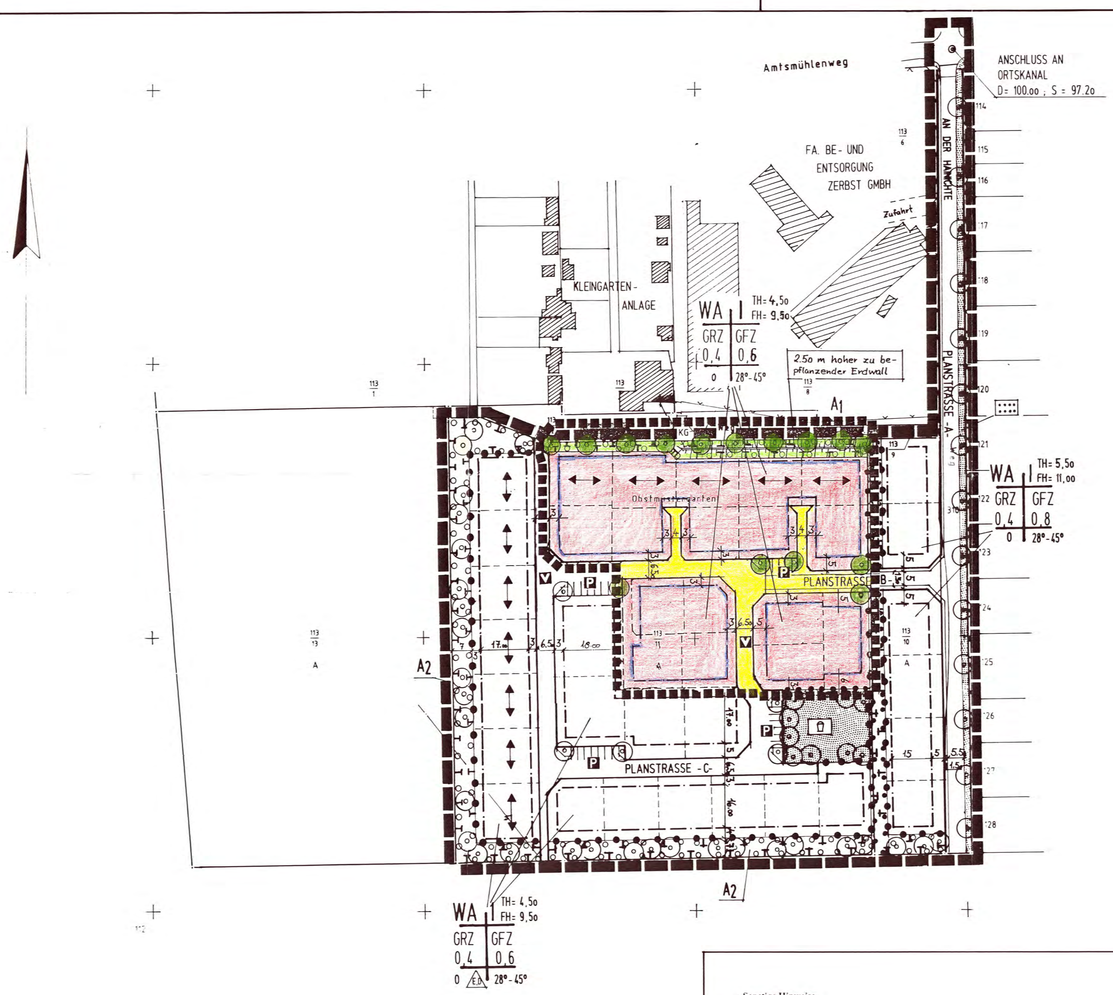


ÜBERSICHTSKARTE MIT DARSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLAN-GEBIETES

[Top. Karte] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A16-223-2009



Sonstige Hinweise

1. In unmittelbarer Nähe zum Gelände befinden sich archäologische Denkmale.

2. Auflagen: - Die Erschließungsarbeiten sind für eine archäologische Prospektion zu nutzen. Dazu sind zwischen Vorhabensträger und dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege die notwendigen Abstimmungen zu führen. Durch den Vorhabensträger sind ggf. entsprechende Mehraufwendungen einzuplanen. Vom Landesamt für archäologische Denkmalpflege wird nach dem jeweiligen Humusabtrag nach Direktbenachrichtigung vom Bauherren eine visuelle Kontrolle durchgeführt.

- Danach wird im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde entschieden, ob eine gezielte und weitergehende archäologische Dokumentation vorhandener Bodendenkmale erforderlich wird. Vom Vorhabenträger sind gegebenenfalls danach gemäß § 14 Abs. 9 DSchG LSA Mehraufwendungen einzuplanen.

3. Hinweise: - Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt hinzuweisen.
Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466) Planzeichenverordnung 1990 (Planz V90) vom 18. Dezember 1990
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23. Juni 1994 (GVBL. LSA Nr. 31 S.723) geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBL. LSA S. 339)

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZV0)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNV0i) — WA

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNV0i)

2.1. Geschoßflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezmalzahl, als Höchstmaß — z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezmalzahl — z.B. GRZ 0,4

2.3. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß — I u. II

2.4. Höhe baulicher Anlagen

in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß (s. textl. Festsetz. Nr. 1 , 4.5)

Traufhöhe TH — z.B. TH 12.4 m ü. Gehweg

Firsthöhe FH — z.B. FH 535 m ü. NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNV0i)

3.1. Offene Bauweise — O

nur Hausgruppen zulässig — H

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkplätze — P

Verkehrsberuhigter Bereich — V

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Begleitgrün, Grünverbindung

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. 20, 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. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6.2. Anpflanzen

Bäume

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

6.3. (§ 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 Hauptfirstrichtung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB und §§1-21 BauNVO)

1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei durch eine Höhenbeschränkung der max. TH u. FH ergänzt.

1.3 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

1.4 Garagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Die max. Trauf- (TH) und Firsthöhenangabe (FH) darf nicht überschritten werden. Gemessen wird die Trauf- und Firsthöhe jeweils an dem tiefstangeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches zu verstehen.

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 Einzelbäumen 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 Gleiderung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzliste) zu begrünen.

3.3 Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (Arten und Sorteireung 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 Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

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

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit der durch Planeinschrieb festgesetzten Dachneigungen zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplättze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern zulässig.

2. Freiflächengestaltung

2.1 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Zu dieser Bauweise zählt auch eine sandbettverlegte fugenreiche Pflasterung, auch als Öko-Pflaster bezeichnet (Natur- und Verbundsteinpflaster, jedoch keine Plattenbeläge), die eine Grundwasserneubildung im außreichenden Maße begünstigt.

2.2 Im rückwertigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standortgerechte typische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mind. 15 cm betragen.

III. Zuordnungsfestsetzungen gem. §8a BNatSchG

1. Die Maßnahmen auf den Flächen A1 und die Pflanzung der Baumallee entlang der Planstraße A sind als Ausgleichsflächen für die Erschließungsmaßnahmen umzusetzen, während die Maßnahmen auf den Flächen A2 als Ausgleich für die potentiellen Gebäude gelten.

IV Pflanzliste

Bäume:	Feldahorn	Acer campestre
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Esche	Fraxinus excelsior
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Stieleiche	Quercus robur
	Bruchweide	Salix fragilis
	Silberweide	Salix alba
	Salweide	Salix caprea
	Winterlinde	Tilia cordata
	Sommerlinde	T. platyphyllos
Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)		
Sträucher:	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Hasel	Corylus avellana
	Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
	Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
	Busch-Rose	Rosa dumetorum
	Kratzbeere	Rubus caesius
	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
	Himbeere	Rubus idaeus
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
	Hainbuche	Carpinus betulus
Schafthecken		
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Feldahorn	Acer campestre
	Weißdorn	Crataegus monogyna
Fassadengrün		
	Efeu	Hedera helix
	Waldrebe	Clematis vitalba
	Hopfen	Humulus lupulus
	Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
	immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
	Duft-Geißblatt	Lonicera heckrotii
	Kletter-Knöterich	Polygonum aubertii
	Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
	Dreilappige Zaunrebe	Parthenocissus tricuspidata
	Weinrebe	Vitis vinifera
	Blauregen	Wisteria sinesis

VERMESSUNGS - UND KATASTERAMTLICHE BESCHEINIGUNG vom März 1996

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

Stempel — KATASTERAMT DESSAU — 09.10.97

24.1.2000 — KATASTERAMT DESSAU

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte:	0458-2 ; 0458-4 ; 0558-1 ; 0558-3
	des Katasteramtes:	Dessau
	Gemeinde:	Zerbst
	Gemarkung:	Zerbst
	Flur:	1
	Maßstab:	1 : 1000
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr)		März , 1996
Vervielfältigungserlaubnis erteilt:		
durch das Katasteramt:		Dessau
	am:	08.03.1996
	Aktenzeichen:	VE 18 / 96

■■■■ Grenze des Änderungsbereiches

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB *i.V.m. § 13 BauGB*

Der Beschluß zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde durch den Stadtrat am 26.08.98 gefaßt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.09.98

Zerbst, den 02.11.99 — Stadt Zerbst — Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Planentwurf wurde mit Begründung

in der Zeit vom 18.09.98 bis einschließlich 19.10.98

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 10.09.98 im Amtsboten

Zerbst, den 02.11.99 — Stadt Zerbst — Bürgermeister

Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.04.1999 als Satzung beschlossen.

Zerbst, den 02.11.99 — Stadt Zerbst — Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

genehmigt mit Verfügung vom 27.01.2000

AZ: 25.-21102-AZE...51067/1311.A

mit / ~~ohne Maßgaben,~~ Auflagen und Hinweisen

Dessau, den 27.01.2000 — i.A. Apel — Regierungspräsidium Dessau — Regierungspräsidium Dessau

Inkrafttreten gem. § 10 BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.02.2000

Damit hat die Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangt.

Zerbst, den — Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER STADT ZERBST

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
„Am Obstmustergarten“
(Mit Bauvorschriften nach §87 BAUO LSA)

Planungsstand: Juni 1998, März 1999

Maßstab: 1: 1.000 | Objekt-Nr: 96/ 919

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER

35435 Wettenberg-Wißmar In der Eck 1
Bauleitplanung – Umwelt