

# Bauleitplanung der Stadt Zerbst

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Obstmustergarten“ *(original)*

### - Begründung -



Stand: März 1999

Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. Zick-Heßler  
In der Eck 1, 35435 Wettenberg-Wißmar  
Sachbearbeiter: Herr Vollhardt  
Objekt-Nr.: 96/919

Telefon: 0 64 06 / 90 303  
Telefax: 0 64 06 / 90 305



## Veranlassung und Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Obstmustergarten“ der Stadt Zerbst ist mit Bekanntmachung vom 14.05.1998 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan stellt Baugrundstücke für den Bau von freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäuser, für Doppelhäuser sowie für Reihenhäuser zur Verfügung. Zwischenzeitlich hat sich die Wohnungsmarktsituation im Einzugsbereich der Stadt Zerbst wesentlich verändert. Die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken für den Bau von freistehenden Wohngebäuden ist erheblich gestiegen, während die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von Miet- bzw. Eigentumswohnungsbau nur noch in geringem Maße, wenn überhaupt, feststellbar ist.

Aufgrund dieser Entwicklung ist beabsichtigt die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereiche, die ausschließlich Hausgruppen zulassen, in der Form zu ändern, daß auch die Errichtung von freistehenden Wohngebäuden möglich ist.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich deshalb lediglich auf die Grundstücksbereiche der Hausgruppen bzw. der Reihenhäuser.

Folgende inhaltlichen Änderungen sind vorgesehen:

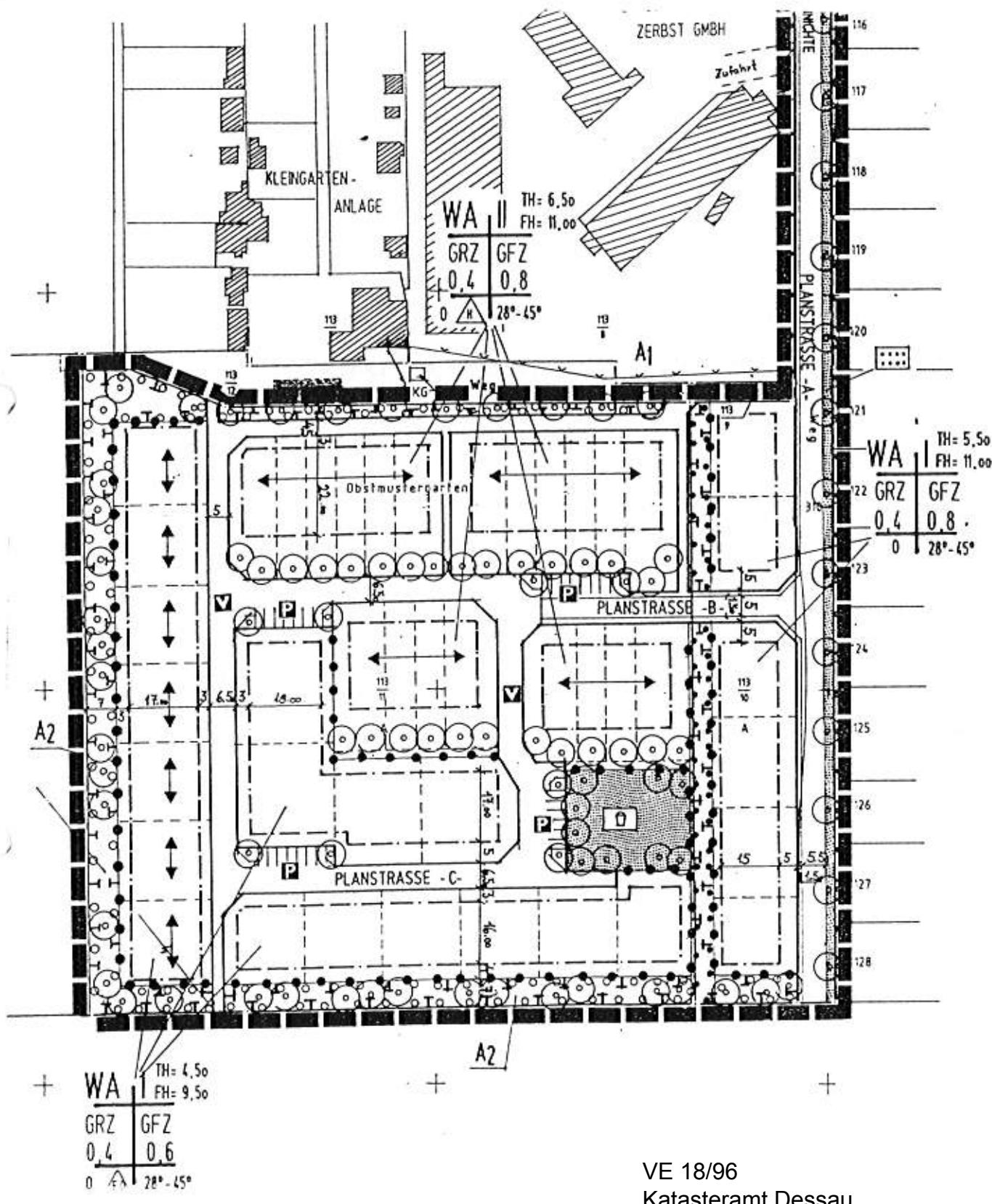
- Überarbeitung der Baugrenzen und der Grundstückseinteilung
- Anpassung der Erschließungsanlagen
- Reduzierung der Vollgeschossigkeit (von zweigeschossig auf eingeschossig)
- Reduzierung der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 0,6, der Traufhöhe von 6,50 m auf 4,50 m und der Firsthöhe von 11,00 m auf 9,50 m. Diese Festsetzungen sind den Vorgaben der restlichen Siedlungsquartiere angepaßt.
- Zum nördlich angrenzenden Mischgebiet der Fa. Be- und Entsorgung Zerbst GmbH wird ein ca. 2,50 m hoher, zu bepflanzender Erdwall festgesetzt.

Weitere Änderungen sind nicht geplant, so daß alle anderen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes unverändert bleiben.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, insofern wird das Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt im Juni 1998, fortgeschrieben im März 1999

Anlage: Planausschnitt des rechtsgültigen Bebauungsplanes vom 14.05.1998



VE 18/96  
Katasteramt Dessau