

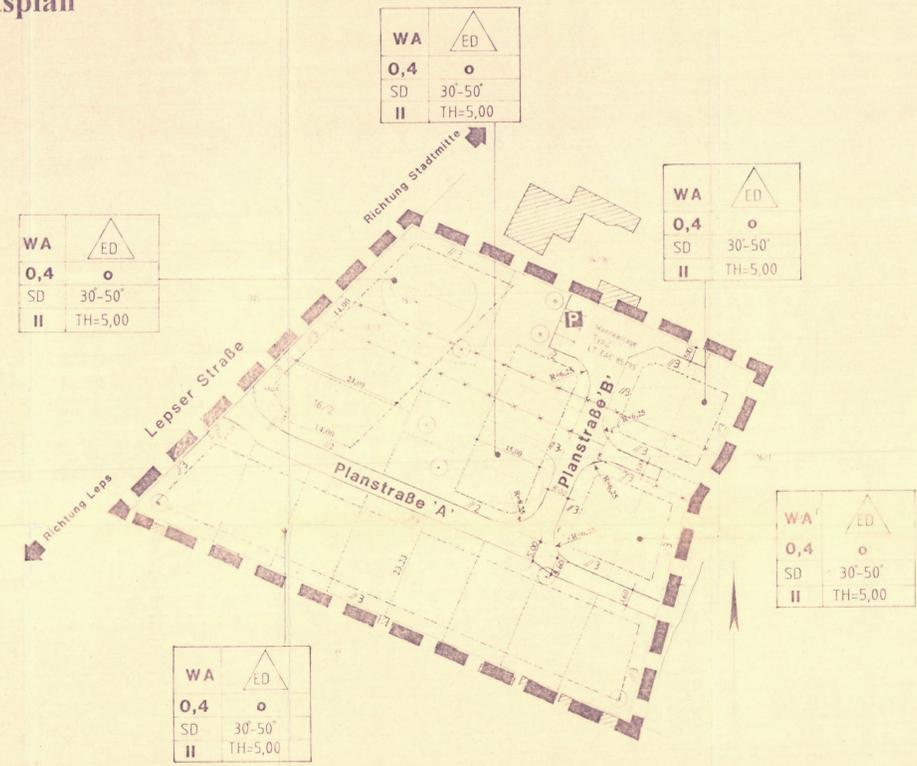


© GeoBasis-DE / LVermGeoLSA (Top-Karte) A18-223-2009

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Zerbst

Wohngebiet 'An der Brauerei'



Gemarkung Zerbst
Flur 1
Flurstücke 16/2, 16/3, 16/4
und Teil aus 16/1

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
des Katasteramtes:
Dessau
Zerbst
Gemeinde:
Zerbst
Flur:
1
Flurstück:
161 - 164
Maßstab:
1:500
Stand der Plangrundlage:
März 1997
Vervielfältigungsverfahren:
erzeugt durch das Katasteramt:
Dessau
am:
18.03.97
Aktenzeichen:
VE 17-97

TEIL A

Planzeichnung M 1:500

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

0,4 GRZ - Grundflächenzahl
II Anzahl der Vollgeschosse
TH=5,00 Höchstgrenze für die Traufhöhe über angrenzender
Straßenverkehrsfläche + Mitte

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
o offene Bauweise

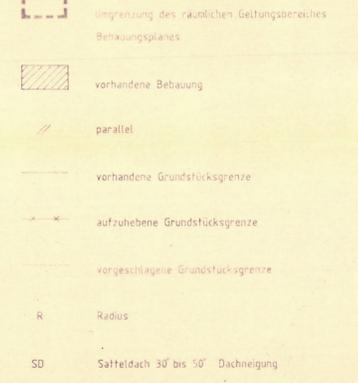
4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



5. Anpflanzen von Bäumen und Strauchern (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25a
BauGB)

o Erhalt von Bäumen
o Anpflanzen von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen



Nutzungstabellens

Art der bau. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Geschossigkeit	Traufhöhe

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.01.1997
- Mafnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MafnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1997
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1997
- Planzeichenerklärung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (BauOLA)

TEIL B

Textliche Bestimmungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
überbauete Grundstücksfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 BauOLA)
1. Dachgestaltung
Es sind Satteldächer und Krüppelwäldächer mit 30° bis 50° Dachneigung zulässig. Nebengebäude und Garagen können mit Flachdächern versehen werden. Als Dachdeckung sind klimafestige Dachziegel aus Ton oder Beton zu verwenden. Nebengebäude und Garagen können eine weiche Dachdeckung erhalten. Dachgauben sind zur Gliederung der Dachflächen möglich.

2. Grundstücksanfriedungen
Die Umgrenzung der Grundstücke mit Zäunen bis zu 90 cm Höhe ist zulässig. Zulässig ist weiterhin eine Einfriedung durch natürliche Hecken (siehe Festsetzungen zur Grünordnung).

Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
Gemeinsam mit der Stadt Zerbst - Grünordnungsamt - wurde eine Bestandsaufnahme erdbeerweiter Fläche vorgenommen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die geplante Bebauung müssen erhaltenswerte Bäume entfallen. Als Ausgleich werden Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Die Stammlänge und die Pflanzhöhe sind festzusetzen. Die Ersatzpflanzungen erfolgen entsprechend der Gehölzliste. Pro Vorgelände ist ein Baum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen. Die Grundstücke mit Erhaltungsgelände sind davon nicht befreit. Die nach überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Alle Einfriedungen sind bis max. 0,90 m Höhe zulässig. Für natürliche Einfriedungen sind Gewächse der Gehölzliste zu verwenden. Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze (Bestand) sind zu erhalten.

- Gehölzliste:**
- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| Obstbäume | Obstbaum |
| Pflaumen (kernichte Hauszwetsche) | Pflaume |
| Apfel-Breithahn | Apfel |
| Goldparmäne | Goldparmäne |
| Ölberg | Ölberg |
| Kirsche | Kirsche |
| Europäische Prachtkirsche | Kirsche |
| Japanische Kirsche | Birne |
| Wild-Äpfel | Birne |
| Frauenkirsche | Claytonia |
| Wild-Beere | Gute Luise |
| Kirschen | |
| Kirschen | |
| Blutrose | |
| Zweigflügel-Weißdorn | |
| Eingriffeliger Weißdorn | |
| Gemeiner Liguster | |
| Gemeine Haselnuss | |
| Schwarzerdorn | |
| Hunds-Rose | |
| Rosen-Arten | |
| Brombeer-Arten | |
| Trauben-Holunder | |
| Gemeiner Schneeball | |
| Gemeine Waldrebe | |
| Efeu | |
| Wald-Geißblatt | |
- Es sind Vorbereitungen zu verwenden, keine Stütze.

Sonstige Hinweise:
1. Die öffentlichen Vorkehrungen sind verkehrsbereit auszuführen. Die Einmündungen sind entsprechend zu sichern (Planierung, Bepflanzung, Sichtweiten).

Sonstige Hinweise:
Wenn bei Erdarbeiten kulturhistorische Bodenfunde und Befunde entdeckt werden, ist nach dem Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landes Sachsen-Anhalt/Zerbst anzuzeigen und die Entdeckungstätte bis zum Ablauf einer Woche zu sichern (Antrag zu stellen).

Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 22.05.97

Zerbst, den 22.05.97 Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Stadtplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 beteiligt worden.

Zerbst, den 22.05.97 Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 22.04.97 zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zerbst, den 22.04.97 Der Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 23.05.97 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zerbst, den 23.05.97 Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung dazu haben in der Zeit vom 27.05.97 bis zum 25.06.97 während folgender Zeiten:
Montag, Mittwoch 9,00-12,00
Dienstag 9,00-12,00 u. 14,00-17,30 Uhr
Donnerstag 9,00-12,00 u. 14,00-16,00 Uhr
Freitag 9,00-12,00
nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmen öffentlich ausliegen. Außerhalb der Zeiten ist nach erfolgter mündlicher oder schriftlicher Terminvereinbarung die Einsichtnahme in die Planungsunterlagen möglich. (Tel. 03923/754218/16)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 27.05.97 entsprechend Hauptsatzung der Stadt Zerbst ortsüblich im Amtsbecken bekannt gemacht worden.

Zerbst, den 27.05.97 Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Zerbst

Wohngebiet 'An der Brauerei'

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.05.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst, den 22.05.97 Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planungsunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 Orthofotie ist einwandfrei möglich.

Zerbst, den 22.05.97 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.97 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung vom Stadtrat wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 23.05.97 gebilligt.

Zerbst, den 23.05.97 Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.05.99

Nr. 25-2102-erteilt.
Zerbst, den 10.05.99 Regierungsdirektor

10. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst, den 24.02.2006 Der Bürgermeister

11. Die ausgefertigte Bebauungsplanung wurde am 16.03.2006 im Amtsbecken gemäß § 214 Abs. 4 BauGB (Neufassung vom 23.09.2004) rückwärtig zum 27.05.1999 in Kraft gesetzt.

Zerbst, den 17.03.2006 Der Bürgermeister

12. 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 ist, sind am 27.05.99 entsprechend Hauptsatzung der Stadt Zerbst ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erfüllung der Entschädigungspflicht (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.05.99 in Kraft getreten.

Zerbst, den 27.05.99 Der Bürgermeister

Zerbst, den 27.05.99 Der Bürgermeister

Präambel

Sitzung der Stadt Zerbst über den Bebauungsplan Nr. 17 über das Wohngebiet 'An der Brauerei'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und nach § 87 der Bauordnung LSA vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA S. 729) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat am 23.09.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Zerbst 'Wohngebiet an der Brauerei', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Satzung Bebauungsplan Nr. 17

der Stadt Zerbst

Wohngebiet 'An der Brauerei' mit örtlichen Bauvorschriften nach § 87 BauO LSA

Projektträger:
Baumtenschuren Leppen GmbH
Niederlassung Zerbst
Kirschallee 3, 39261 Zerbst

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro Feldmann
Käuperstraße 12d
39261 Zerbst

Zerbst, August 1998
Mai 1999