



WA	II
0,4	
	TH = 5,50 m

Bauleitplanung der Stadt Zerbst
Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnen am Brauereiweg“
 Alle GRAUEN Texte sind aus dem am 14.11.2002 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 26 übernommen.
 Alle SCHWARZEN Texte betreffen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Zerbst.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)
 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)
 - II = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17, 19 BauNVO)
 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Einzel- und Doppelhäuser
 2.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 2.4.1 Die Baukörper müssen innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Baufelder errichtet werden; dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO. Unberührt bleiben Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 sowie Einfriedungen.
 - 2.4.2 Die Hauptgebäude sind mit mindestens einer Außenwand im rechten Winkel zur Planstraße B zu errichten.
 2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 u. 3, § 18 BauNVO)
 - 2.5.1 Die Höhe der Oberkannte Fertigfußböden Erdgeschoss (OK FFB EG) über Oberkannte Anliegerstraße an der Grundstücksgrenze – bezogen auf Grundstücksmittelpunkt – soll zwischen 0,25 m und 0,75 m liegen.
 - 2.5.2 Die Traulhöhe der **Einzel- und Doppelhäuser**, gemessen ab dem tiefstangeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes bis zur äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt **max. 5,50 m**.
 2.6 Zufahrtsmöglichkeit
 Zu den anliegenden Grundstücken im Brauereiweg ist jeweils eine Zufahrt von mind. 3,00 m Breite vorzusehen.
 2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - 2.7.1 Die öffentlichen Grünflächen am Brauereiweg sind als Verkehrsbegleitgrün anzulegen.
 - 2.7.2 Auf privaten Grundstücksflächen sind Garagen- und Carportzufahrten, nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässigem Material auszuführen.
 - 2.7.3 Von den privaten Grundstücksflächen sind alle Flächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen überbaut sind, gärtnerisch oder naturnah anzulegen; 30 % dieser Flächen sind mit Sträuchern und / oder Bäumen zu bepflanzen; pro Grundstück sind mind. 1 Laubbaum oder 1 Obsthochstamm zu pflanzen bzw. alternativ sind ca. 10 m² Wandfläche zu begrünen.
 - 2.7.4 Grundsätzlich sind nur standortgerechte heimische Arten zulässig. Artenauswahl:
 Bäume:
 Acer campestre
 Acer pseudoplatanus
 Carpinus betulus
 Fagus sylvatica
 Fraxinus excelsior
 Prunus avium
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Salix caprea
 Sorbus aucuparia
 Tilia platyphyllos
 Feldahorn
 Bergahorn
 Hainbuche
 Buche
 Wildkirsche
 Traubeneiche
 Stieleiche
 Salweide
 Vogelbeere
 Sommerlinde
 Sträucher:
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna und laevigata
 Euonymus europaeus
 Lonicera xylosteum
 Rosa canina
 Sambucus nigra
 Prunus spinosa
 Roter Hartriegel
 Hasel
 Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Heckenkirsche
 Heckenrose
 Schwarzer Holunder
 Schlehe
 Kletterpflanzen:
 Clematis vitalba
 Hedera helix
 Humulus lupulus
 Lonicera caprifolium
 Gemeine Waldrebe
 Efeu
 Hopfen
 Geißblatt

- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 01.02.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.02.2006 erfolgt.
Zerbst, den ...~~01.06.2006~~....
 - Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.02.2006 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 öffentlich auszulegen.
Zerbst, den ...~~01.06.2006~~....
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.02.2006 bis 27.03.2006 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt vom 16.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Zerbst, den ...~~01.06.2006~~....
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.02.2006 beteiligt.
Zerbst, den ...~~01.06.2006~~.... *m. S. Siegel* *gez. Behrendt*.....
Der Bürgermeister
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ...~~31.05.2006~~..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Zerbst, den ...~~01.06.2006~~....
 - Die 1. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Bestimmungen wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am ...~~31.05.2006~~..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Zerbst, den ...~~01.06.2006~~....
 - Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 wird hiermit ausgefertigt.
Zerbst, den ...~~01.06.2006~~.... *m. S. Siegel* *gez. Behrendt*.....
Der Bürgermeister
 - Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ...~~15.06.2006~~.... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Zerbst, den ...~~19.06.2006~~.... *1*
Der Bürgermeister

PLANZEICHNERKLÄRUNG
 gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERREINIGUNG
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

KATASTERGRUNDLAGE

VERWENDETE WEGETYPEN

WA Allgemeine Wohngebiete

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 5,50 m zulässige Traulhöhe als Höchstmaß

offene Bauweise

Einzel- oder Doppelhäuser

Baugrenze

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie oder Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsbenutzter Bereich

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche

Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

unterirdisch geplant

unterirdisch vorhanden

Verkehrsbegleitgrün

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Kreisbogenradius von Eckausrundungen

mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Flurstücksnummer

Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Dessau
Stadt: Zerbst
Gemarkung: Zerbst
Flur: 1
Maßstab: 1:500
Stand der Planunterlage: 29.10.2001
 Verwilligungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Dessau am 21.11.2001 VE-Nr. 27/01

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 90 BauO-LSA)
 Diese Festsetzungen gelten sowohl für die Neuerichtung als auch für spätere Veränderungen an baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

3.1 Dachform und Dachneigung (§ 90 BauO-LSA)
 Für Hauptgebäude sind Flachdächer unzulässig. Zulässige Dachformen sind für Garagen, Carport und Nebenanlagen das Satteldach, Pultdach und Flachdach.

3.2 Doppelhäuser sind jeweils gleich zu gestalten hinsichtlich:
 - 3.2.1 Dach: Dachneigung, Eindeckungsart u. -farbe, Dachüberstand, Trauf- u. Ortsgangausbildung
 - 3.2.2 Fenster: Material, Farbe, Typik

3.3 Standorte für Müllbehälter
 sind mit ortsgestalterischen Maßnahmen vor Einblickmöglichkeit zu versehen, wenn sie vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.

3.4 Einfriedungen
 - 3.4.1 Für Einfriedungen zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen und zwischen benachbarten Grundstücksflächen sind zulässig: Maschendraht sowie Holz- oder Stahlgeländer.
 - 3.4.2 Die Einfriedungen müssen von der Straßenbegrenzungslinie oder Planstraße A bis D einen Abstand von mind. 100 cm haben.
 - 3.4.3 Bei der Errichtung von Einfriedungen ist ein Freiraum von mind. 10 cm zwischen OK Gelände und UK Zaun einzuhalten.

4 Nachrichtliche Übernahme
 4.1 Die bauausführenden Firmen sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DöSchG-LSA im Falle freigelegter archäologischer Bodenfunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Funde ist gemäß § 14 Abs. 9 DöSchG-LSA durch den jeweiligen Vorhabensträger bzw. Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I 2004, S. 2414 wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Zerbst folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnen am Brauereiweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Bestimmungen (Teil B) i. V. mit der örtlichen Bauvorschrift erlassen.

STADT ZERBST

SATZUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 26
„WOHNEN AM BRAUEREIWEG“
- 1. ÄNDERUNG -
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Teil A Planzeichnung
 Maßstab 1 : 500

Teil B Textliche Bestimmungen

Verfahrensbetreuung:
 Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
 Bahnhofstraße 45
 39261 Zerbst

Verfahrensstand:
 April 2006