A. Planzeichenerklärung lt. Planz. VO von 1990

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE — Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

TH 8,5 m / 15,0 m max. zulässige Traufhöhe — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Baulinie — § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO

Firstrichtung — § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

4. Flächen für Gemeinbedarf — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Flächen für Gemeinbedarf

Sporthalle

5. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen - öffentlich

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlich

Straßenverkehrsflächen - privat

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - privat

P — Parkplatz

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme) — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen unterirdisch

Leitungen oberirdisch

E — Elektro

A — Abwasser

G — Gas

F — Fernwärme

R — Regenwasser

W — Trinkwasser

7. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Bäume zu erhalten

Sträucher erhalten

Bäume anpflanzen

Sträucher anpflanzen

Bäume zu fällen

Ausgleichsflächen

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs

Gebäude

Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der anliegenden Gewerbebetriebe — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flurstücksgrenzen

228/1 — Flurstücksnummern

20,18 — Bemaßung

Löschwasserbrunnen / Hydrant

St — Stellplätze

aufzuhebene Grundstücksgrenzen

abzubrechende Gebäude

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächen der baulichen Anlagen wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Werte gelten als Höchstwert.

2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Außenmauerwerk und Oberkante Dachhaut) der Gebäude wird gemäß § 16 Abs. (2) BauNVO mit TH 8,50 m für GE 1 u. TH 15,00 m für GE 2 bis GE 5 über Oberkante Fahrbahnmitte " Zur Jannowitzbrücke " (gemessen rechtwinklig zur Gebäudemitte) festgelegt.
Der festgelegte Wert gilt als Höchstwert.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
Ausgenommen notwendige Zufahrten und Einfriedungen.

3.3 Bauliche Anlagen sind gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft unzulässig.
Ausgenommen sind notwendige Zufahrten.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff i. S. d. § 8 NatSchG dar. Dieser Eingriff lässt sich nicht vermeiden.

Die Bestandsaufnahme/-bewertung i. V. mit erforderlichen Maßnahmen (Bilanzierung)hat ergeben, dass der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches durch nachfolgende Maßnahmen ausgleichbar ist:

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"realisiert und sind im Plan zusätzlich mit einem "A" gekennzeichnet.
Unter Verwendung der aufgeführten Artenliste einheimischer Gehölze werden:

1.parallel des vorhandenen Gehölzstreifens, am „Industrieweg" eine Strauchhecke mit Einzelbäumen,
2.parallel des vorhandenen Grabens eine Hecke aus Kleinsträuchern,
3.eine vorhandene Parkplatzfläche entsiegelt und mit Kleinsträuchern und Einzelbäumen bepflanzt.

Detaillierte Angaben zur Flächenbilanzierung können dem beigefügten Umweltbericht entnommen werden.

Bei der Pflanzung von Sträuchern gilt 1 Gehölz pro 2 m² und eine Mindestqualität 2 x verpflanzt. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen nach Artenauswahlliste, bedingt einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm.
Bei einer Heckenpflanzung sind Heister von mindestens 125 -150 cm zu verwenden.

Die Begrünung der Grundstücksflächen hat spätestens in der 3. Pflanzperiode (November - April) nach Abschluß der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Im Geltungsbereich dieses B-Planes gilt die aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst.

Artenliste der zu verwendenden Gehölze:

Bäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Hasel (Corylus avellana)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	Eingr.Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Sanddorn (Hippophäe rhamn.)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Pfaffenhütchen (Euonymus europ.)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Liguster (Ligustrum vulg.)
Wildapfel (Malus sylvestris)	Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Brombeere (rubus fruticosus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Trauben-Holunder (Sambucus nigra)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Himbeere (Rubus idaeus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Schlehe (Prunus spinosa)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Gem. Liguster (Ligustrum vulgare)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Kornelkirsche (alte Kulturarten)	Rosen-Arten (Rosa div. spec.)
Bodendecker (niedrigwüchsige Gehölze)	
Efeu (Hedera helix)	
Besenheide (Calluna vulgaris)	
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)	
Bodendeckerrosen (Rosa in Sorten)	

Folgende Maßnahmen werden zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen festgesetzt:
Vermeidungsmaßnahmen während der Baumaßnahmen

a) Der Erdaushub aus dem Straßenbau soll im Bereich der später versiegelten Fläche gelagert werden um die Bodenverdichtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Bei der Lagerung ist auf eine Trennung von Ober- und Unterboden in zwei separate Mieten zu achten.
b) Des Weiteren sind Zerstörungen von Lebensräumen und Nahrungshabitaten von Tieren im Plangebiet aufgrund unnötiger Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen während der Baumaßnahmen zu vermeiden.
c) Für den Bau benötigte Materialien, sowie Baumaschinen werden im Bereich der später versiegelten Fläche abgestellt und gelagert.
d) Die Bestandsgehölze, insbesondere jene, welche sich innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden, werden nach DIN 18920 geschützt.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im GE 1 sind bei Gebäuden Lüftungen, Fenster, Türen und offenen Bereiche nur nach Westen und Osten hin zulässig. Lichtkuppeln müssen geschlossen sein.
Während der Nacht (22:00- 06:00 Uhr) sind sämtliche Türen, Tore, Fenster bzw. Oberlichter der vorgesehenen Produktionshalle geschlossen zu halten und es darf keinerlei LKW- und Stapler- Bewegungen im Freien stattfinden.

Im GE 5 sind bei Gebäuden Löftungen, Fenster, Türen und offene Bereiche nur nach Norden hin zulässig. Lichtkuppeln müssen geschlossen sein.
Zu den Flurstücken 315, 316, 317 dürfen nur geschlossene Fassaden errichtet werden. Ausnahmen bilden Fassaden von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie feststehende Fensterflügel.

Nachrichtliche Übernahme:

Ein archäologisches Kulturdenkmal wird durch die Planung direkt berührt: urgeschichtliche Brandgrräberfeld.
Denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 23.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27/ I "Zur Jannowitzbrücke" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsboten am 15.08.2008 erfogt.

Zerbst/Anhalt, den 24.09.... 2009 — Behrendt Bürgermeister — Siegel

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat hat am 29.04.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27/I einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom März 2009 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 29.05.2009 bis 29.06.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.2009 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2009 am Verfahren beteiligt.

Zerbst/Anhalt, den 24.9.2009 — Behrendt Bürgermeister — Siegel

Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat die abgegebenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 28.08.2009 .....2009 geprüft und die Abwägungsergebnisse beschlossen. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

Zerbst/Anhalt, den 24.9.2009 — Behrendt Bürgermeister — Siegel

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 27/I „Zur Jannowitzbrücke" in seiner Sitzung am 28.8.2009 in der Fassung vom August 2009 als Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Zerbst/Anhalt, den 24.9.2009 — Behrendt Bürgermeister — Siegel

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 27/I „Zur Jannowitzbrücke" wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, den 24.9.2009 — Behrendt Bürgermeister — Siegel

Inkrafttreten/ Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB
Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 27/I „Zur Jannowitzbrücke" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist,sind am 9.10.2009 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 9.10.2009 in Kraft getreten.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs.2 BauGB wurde hingewiesen.

Zerbst/Anhalt, den 27.10.2009 — Behrendt Bürgermeister — Siegel

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S.3018), beschließt der Stadtrat der Bebauungsplan Nr. 27/I „Zur Jannowitzbrücke" I. d. Fassung vom August 2009 als Satzung. Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.

Zerbst/Anhalt, den 27.10.2009 — Behrendt Bürgermeister — Siegel

Übersichtsplan

Darstellung auf Grundlage der Topographischen Karten
1:50 000 L 4138
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
vom: 01.10.2008
Erlaubnisnummer: LVerm.Geo/A9-292-2008-07

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte des LVermGEO:
Stadt / Gemeinde: Dessau Zerbst/Anhalt
Gemarkung : Zerbst
Flur: 4
Maßstab: 1 : 1000

Stand der Planunterlage (Monat / Jahr) : Juli / 2009
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVermGEO) 08.10.2008 A 17/3129/2008

Bauleitplanung der Stadt Zerbst / Anhalt

Bebauungsplan Nr. 27 / I

"Zur Jannowitzbrücke "

- Satzung -

Planung: Bauingenieurbüro FRANK APEL
Jeversche Straße 1 - 39261 Zerbst
Tel.: 03923/ 77667 Fax: 03923/ 77669
E-Mail: Frank.Apel @ gmx.net
Internet: http:// www.APEL-Partner.de

Vorhabenträger:
Fa. Kndt Technologie Gesellschaft für rationelle Fertigung mbH
Industriestraße 9 39 261 Zerbst/Anhalt
Tel. 03923-8123-0

Datum:	August 2009
bearb / gez.:	F. Apel
Maßstab:	1:1000