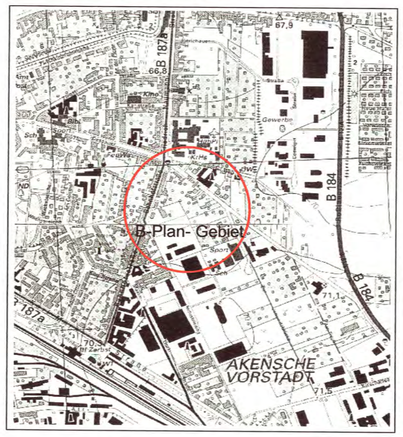
KATASTERGRUNDLAGE

Liegenschaftskarte des Katasteramtes:	Dessau
Stadt:	Zerbst
Gemarkung:	Zerbst
Flurer:	32, 4
Maßstab:	1: 1000
Stand der Planunterlage:	27.11.2003
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Dessau am:	13.10.2003 A.z.: A9/ 5928/ 03

ÜBERSICHTSKARTE ZERBST (Ausschnitt, M. 1: 10000)

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der VuKV Sachsen- Anhalt.
Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation
Sachsen- Anhalt vom 31.03.03, Erlaubnis- Nr.: LVermG/ D/ 129/ 2003.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEM § 2 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MI — MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
1,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (GFZ)
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (Teilgebiet MI 2)
TH 11.00 m	ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS (Teilgebiet MI 2)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

g	GESCHLOSSENE BAUWEISE (Hauptgebäude)
o	OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

BAULINIE

VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB)

EINFAHRTSBEREICH (Flst. 717, 718 u. 64)

PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

718 FLURSTÜCKSNUMMER

GRÜNFLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

G — PRIVATE HAUSGÄRTEN (GRABELAND)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (hier: Zahl der Vollgeschosse) (§16 Abs.5 BauNVO)

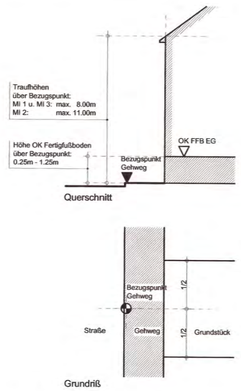
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (Gem. § 9 Abs.7 BauGB)

BESTEHENDE BEBAUUNG INNERHALB DES B-PLAN-GEBIETES

A — ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE (Altlankstelle Bahnhofstraße 1)

DARSTELLUNG HÖHENBEZUG



Bauleitplanung der Stadt Zerbst
Bebauungsplan Nr. 29
" An der Bahnhofstraße / Dessauer Straße "

Textliche Festsetzungen (Teil B)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)
- Mischgebiet (MI)
- 2.1.1 In Abweichung von §6, Abs.2, Nr.7 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.
- 2.1.2 In Abweichung von §6, Abs.2, Nr.8 und Abs.3 BauNVO sind Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs.1, Nr.1 BauGB, §§16 ff BauNVO)
- 2.2.1 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17, 19 BauNVO)
  1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 17, 20 BauNVO)
- 2.2.2 III Zahl der Vollgeschosse (Teilgebiet MI 2); § 20 BauNVO
  II Zahl der Vollgeschosse (Teilgebiet MI 1 u. 3); § 20 BauNVO

2.3 Bauweise der Hauptgebäude (§9 Abs.1, Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
- 2.3.1 geschlossene Bauweise (Teilgebiet MI 2);
- 2.3.2 offene Bauweise (Teilgebiet MI 1, MI 3); Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen.

2.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1, Nr.2, 4 BauGB, §23 BauNVO)
- 2.4.1 Die Baukörper müssen innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Baufelder errichtet werden; Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 u. 2, sowie Einfriedungen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Nebenanlagen nach §14, Abs.1 ist ein Abstand von mind. 3m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten.
- 2.4.2 Stellplätze und Garagen gemäß §12 Abs.1 BauNVO sind unter Beachtung der landesbaurechtlichen Vorschriften auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mind. 3m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten.
- 2.4.3 Innerhalb der Flächen für private Hausgartennutzung sind nur zweckgebundene Nebenanlagen bis 30 m³ Rauminhalt je Grundstück sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 zulässig.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 BauGB, §16 Abs.2 u.3, § 18 BauNVO)
- 2.5.1 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OK FFB EG) wird festgesetzt auf 0,25m bis 1,25m über Bezugspunkt des anliegenden Gehweges (siehe Skizze).
- 2.5.2 Die Traufhöhe der Gebäude, bezogen auf Bezugspunkt des anliegenden Gehweges (siehe Skizze) ist festgesetzt auf:
  max. 11 m im Teilgebiet MI 2;
  max. 8 m im Teilgebiet MI 1 u. MI 3;

2.6 Grundstückszufahrten (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB; §5 BauO- LSA)
- 2.6.1 Die Anbindung der Grundstücke erfolgt über die jeweils anliegende öffentliche Straße; die Flurstücke 717 und 718 sind an den "Industrieweg" angeschlossen.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1, Nr. 20 u. 25a, 25b BauGB).
- 2.7.1 Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 2.7.2 Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Hausgartenflächen überdeckt sind, sind gärtnerisch anzulegen. Davon sind mind. 30 % mit Gehölzen nach untenstehender Auswahlliste zu begrünen. Es gilt, alle angefangenen 500 m² der in Satz 1 genannten Grundfläche, einen hochstämmigen Laubbaum gemäß Artenauswahlliste mit einem Stammumfang ab 10 - 12 cm zu pflanzen. Es gilt pro 5 Stellplätze
  - einen hochstämmigen Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm
  - oder eine Strauchpflanzung, bestehend aus 10 Sträuchern, 2 x verpflanzt, gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen.
- 2.7.3 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Gehölze mit einer Mindestqualität 2 x verpflanzt, gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen. Es gilt 1 Gehölz pro 2 m².
- 2.7.4 Die Begrünung der Grundstücksflächen hat spätestens in der 2. Pflanzperiode (November - April) nach Abschluß der Baumaßnahmen zu erfolgen. Alle nach §9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.
- 2.7.5 Artenauswahl:

Gehölze bis 5m Höhe:
Comus sanguinea - Roter Hartriegel
Prunus spinosa - Schlehe/ Schwarzdorn
Rosa canina - Heckenrose
Rosa div. spec. - Rosen- Arten (ortstypisch)
Rubus div. spec. - Brombeer- Arten (ortstypisch)
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Gehölze von 5- 10m Höhe:
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Salix caprea - Sal- Weide

Gehölze von 10- 20m Höhe:
Acer campestre - Feld- Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche/ Weißbuche
Prunus avium - Vogel- Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche/ Vogelbeerbaum

Gehölze über 20m Höhe:
Acer platanoides - Spitz- Ahorn
Betula- pendula - Sand- Birke/ Hängebirke
Fagus sylvatica - Rot- Buche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stiel- Eiche
Tilia cordata - Winter- Linde

Klettergehölze:
Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Wald- Geißblatt

- 2.7.6 HINWEISE: 1.) Diese Festsetzungen gelten sowohl für die Neuerrichtung als auch für spätere Veränderungen von baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.
  2.) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt die jeweils aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

(§90 BauO- LSA)

Diese Festsetzungen gelten sowohl für die Neuerrichtung als auch für später erfolgende Veränderungen an baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

3.1 Dachform und Dachneigung (§90 BauO LSA)
- 3.1.1 Zulässige Dachformen sind für die Hauptgebäude
  a) in der geschlossenen Bauweise: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Mansarddach (MD);
  b) in der offenen Bauweise: alle Dachformen, außer Flachdach (FD).
  Zulässige Dachformen sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen: Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)
- 3.1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude: bei Satteldach u. Walmdach 35° bis 50°; Mansarde bis 70°; alle sonstigen 20° - 45°. Dachneigung für Garagen, Carports und Nebenanlagen: 0° bis 35°.

3.2 Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind jeweils gleich zu gestalten hinsichtlich:
- 3.2.1 Dach: Dachneigung, Eindeckungsart u. -farbe, Dachüberstand, Traufe- und Ortgangausbildung
- 3.2.2 Fenster: Material, Farbe und Typik

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

3.4 Einfriedungen
- 3.4.1 Für Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sind zulässig: Maschendraht, einfache Holz- und Stahlgeländer; Sockelmauern bis max. 40cm über OK dieser Flächen;
- 3.4.2 Bei der Errichtung von Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücksflächen ist ein Freiraum von mind. 10 cm zwischen OK Gelände und UK Zaun einzuhalten.

4 Nachrichtliche Übernahme:

4.1 Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß §9, Abs.3 DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale ist gemäß §14, Abs.9 DenkmSchG-LSA durch den Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

Präambel

Satzung der Stadt Zerbst über den Bebauungsplan Nr.29: "An der Bahnhofstraße / Dessauer Straße" in Zerbst

Auf der Grundlage des §1 Abs.3 und des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850) in Verbindung mit §90 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO- LSA) in der Fassung vom 09.02.2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert am 21. Juli 2003 (GVBl. LSA Nr. 26/ 2003), i. V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 und i. V. mit der Planzeichenverordnung (PlanzVO) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) wird nach der Beschlußfassung durch den Stadtrat folgende Satzung über den Bebauungsplan
Nr. 29: "An der Bahnhofstraße / Dessauer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) i. V. mit der örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Zerbst, den 31.05.2005 - Siegel - Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 26.02.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Veröffentlichung im Amtsboten am 13.03.2003 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1, BauGB ist in der Zeit vom 23.05.2003 - 10.06.2003 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.05.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Stadtrat hat den Aufstellungsbeschluß am 19.11.2003 geändert. Der Beschluß wurde am 27.11.2003 im Amtsboten bekanntgemacht.

5. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 08.12.2003 - 19.12.2003 durchgeführt worden.

6. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Stadtrat hat am 24.11.2004 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

8. Öffentliche Auslegung gemäß §3, Abs. 2 BauGB: Der Planentwurf, bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen der Teile A (Zeichnung) und B (Text) i. V. mit der örtlichen Bauvorschrift hat zu jedermanns Einsicht in der Verwaltung vom 10.01.2005 - 11.02.2005 öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsboten am 09.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

9. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Bestätigung der Vermerke 1. - 9. :
   31.05.2005
   Zerbst, den Der Bürgermeister - Siegel -

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen der Teile A (Zeichnung) und B (Text), i. V. mit der örtlichen Bauvorschrift wurde am 30.03.2005 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
    31.05.2005
    Zerbst, den Der Bürgermeister - Siegel -

11. Die Bebauungsplansatzung nach Ziffer 10. wird hiermit ausgefertigt.
    31.05.2005
    Zerbst, den Der Bürgermeister - Siegel -

12. Der Beschluß des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan einschließlich Begründung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.06.2005 im Amtsboten ortsüblich bekannt gemacht worden.

    Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 09.06.2005 in Kraft getreten.

    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung (§ 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB) innerhalb der Fristen lt. § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.
    13.06.2005
    Zerbst, den Der Bürgermeister - Siegel -

Katasterrechtliche Bescheinigung:

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.

Zerbst, den 23-05-2005

Dipl.-Ing. Müller

Stadt Zerbst

Bebauungsplan Nr. 29
" An der Bahnhofstraße / Dessauer Straße "

- mit Planzeichenerklärung
- mit planungsrechtlichen Festsetzungen
- mit bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften
  gemäß § 90 BauO LSA

- S A T Z U N G -

Entw.-verf.: 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

Dateiname:	KmB\ B-Plan Satzung
Maßstab:	1:1000
Datum:	Februar 2005
bearb./ gez.:	M. Schulz