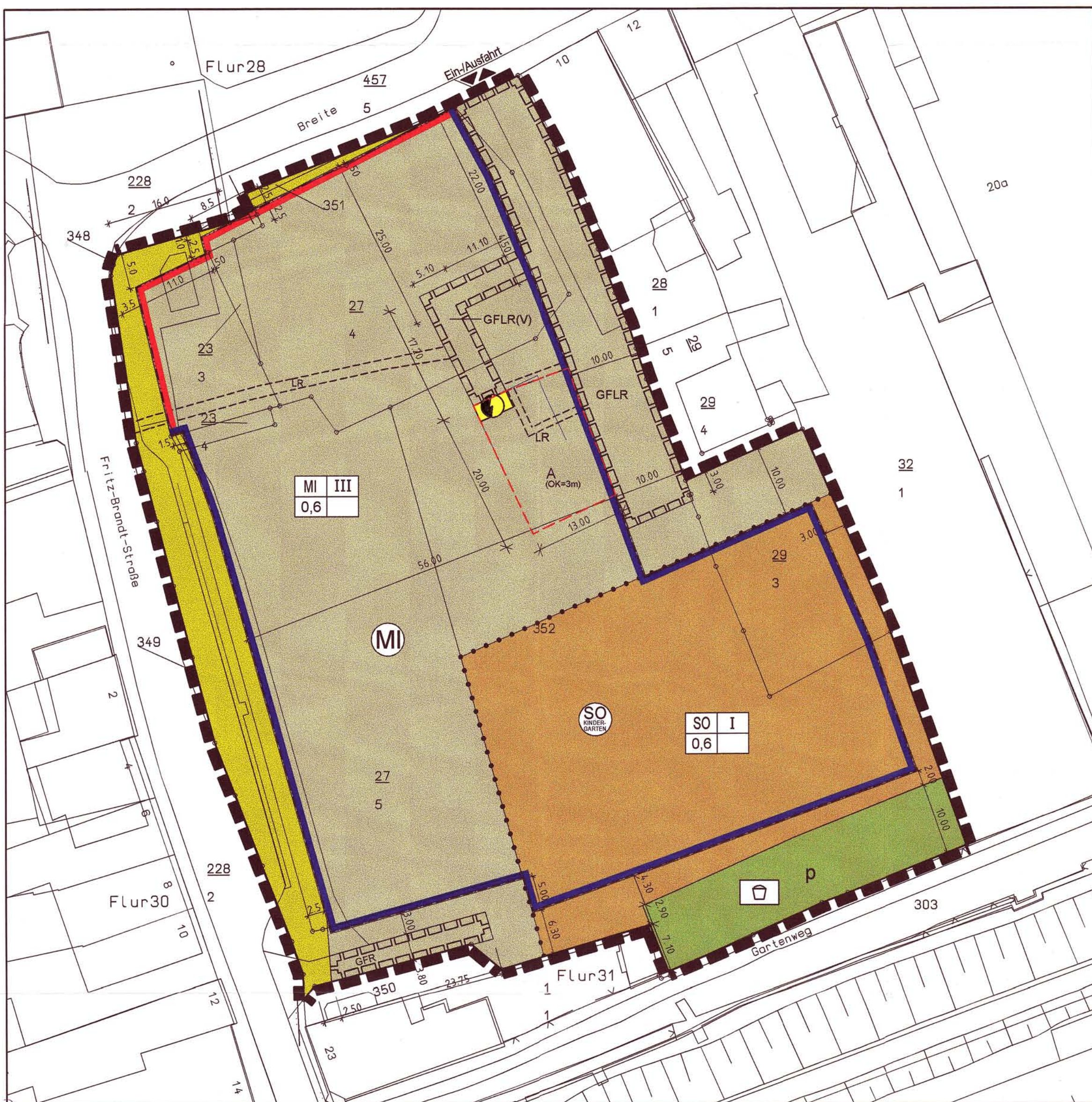


TEIL A PLANZEICHNUNG



Nutzungen im Plangebiet:
(Nutzungsbeispiele)

Art der baul. Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
GRZ=Grundflächenzahl	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB/ § 1 bis 11 BauNVO)

Mischgebiete

(§ 6 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete

(§ 16 BauNVO/ § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Kindergarten



Maß der baulichen Nutzung

(§ 11 BauNVO)

Grundflächenzahl (z.B.)

GRZ

0,6

Zahl der Vollgeschosse (z.B.)

als Höchstmaß

III

Höhe baulicher Anlagen

OK als Höchstmaß

3m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baulinie



Baugrenze



überbaubare Fläche



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen, öffentlich



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt



Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung:

Elektrizität, Trafestation



Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen, privat



Zweckbestimmung:

Spielplatz

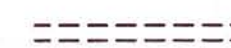


Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



bei schmalen Flächen



Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFLR

Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

GFLR(V)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

GFR

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

LR

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedl. Nutzung



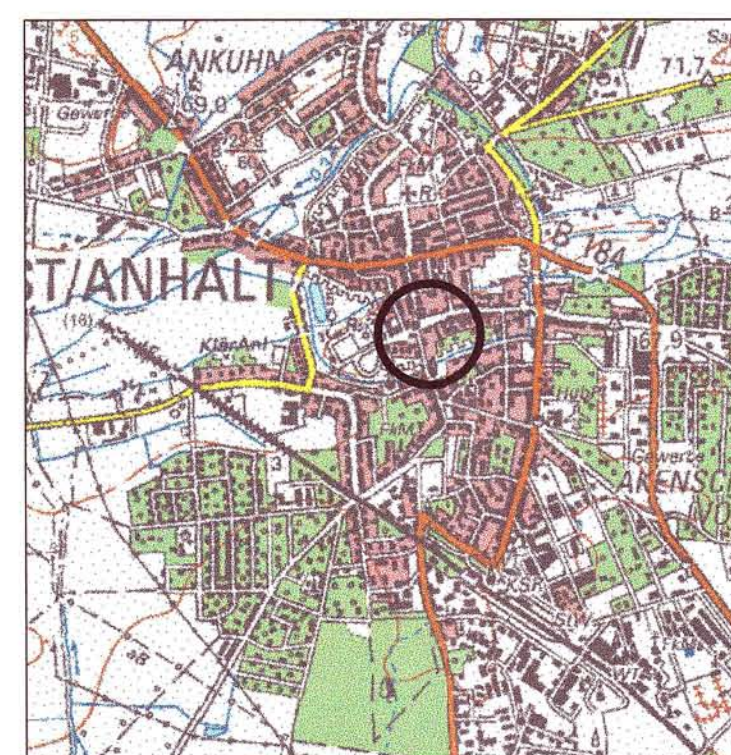
Umgrenzung von Flächen für Zweckgebundene Anlagen



Zweckbestimmung:

- Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO
- Anlagen für Elektroversorgung und Wärmeverteilung

ÜBERSICHTSPLAN



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:50.000
© Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

TEIL B TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 6, 11, 16 BauNVO)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet MI

Im Mischgebiet MI sind Wohngebäude nur dann zulässig, wenn das Wohnen dauerhaft im Zusammenhang mit einer Pflege- oder Betreuungsleistung durch einen Sozialdienst steht.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) sind im MI nicht zulässig.

Sonstige Gewerbebetriebe, die der Energieversorgung und -verteilung dienen wie Wärmeübergabestationen oder Fernwärmezentralen sind nur innerhalb der Fläche A zulässig.

1.2 Nutzungen im Sondergebiet Kindergarten

Es sind Einrichtungen für die Kindertagesbetreuung zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Fläche A

Innerhalb der Fläche A dürfen bauliche Anlagen eine Höhe OK von 3 m über dem an der Grundstücksgrenze gemessenen mittleren Straßenniveau (Erschließungsstraße mit GFLR) nicht überschreiten.

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen OK um das technisch erforderliche Maß überschreiten.

2. BAUWEISE, BAULINIE, -GRENZE

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14, 23 BauNVO)

2.1 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche A ausnahmsweise zulässig.

2.2 Überschreitung der Baulinie

Eine Überschreitung der Baulinie bis zu 1,50 m ist ab dem ersten Obergeschoss für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone oder Treppenhäuser zulässig. Die vortretenden Gebäudeteile dürfen eine Länge von 1/3 der an der Baulinie gelegenen Gebäudefassade nicht überschreiten.

NACHRICHTLICHE ANGABEN UND HINWEISE

➤ Denkmalpflege

In unmittelbarer Umgebung befindet sich der Denkmalbereich „Schlossfreiheit“ mit dem Einzeldenkmal Bartholomäikirche und Glockenturm sowie weitere Einzeldenkmale z.B. Fritz-Brandt-Str. 23, Breite 12 und Breite 14.

➤ Archäologie

Die Innenstadt innerhalb der Stadtmauer ist als Flächendenkmal ausgewiesen. Es sind archaische Kulturdenkmale (Besiedlungsspuren aus der Bronzezeit und dem Mittelalter) bekannt, die durch bauseitig bedingte Erdarbeiten verändert werden könnten. Daher bedürfen alle Erdarbeiten im Geltungsbereich gem. DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmal-schutzbehörde.

➤ Altlasten

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet und im Altlastenkataster des Landkreises unter der Kennziffer 15 082 430 6 13838 erfasst. Erdarbeiten sollten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden, da eine genaue Vorhersage von Blindgängern nicht möglich ist.

➤ Bodenschutz

1. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

2. Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Rohstoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen.

3. Nach § 1 Abs.1 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331, 2334), in der jeweils geltenden Fassung in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen. Um Eingriffe in den Boden/Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

➤ Kampfmittelbeseitigung

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdgreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittel durch das Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen zu erfolgen. Bevor eine Freigabe der Fläche nicht erfolgt ist, dürfen keine erdgreifenden Arbeiten durchgeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und § 6 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gesundheitszentrum“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Zerbst/Anhalt, den 26.03.2009

gez. Behrendt
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 26.11.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gesundheitszentrum“ nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 1 Abs. 3 und 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zerbst/Anhalt, den 26.03.2009

gez. Behrendt
Der Bürgermeister

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte des LVermGEO: Dessau-Roßlau
Stadt/Gemeinde: Zerbst/Anhalt
Gemarkung: Zerbst
Flur: 31 und 28
Maßstab: 1:1.000

Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): 09.2008

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) am 28.08.2008
Aktenzeichen: A17/3111/2008

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

AAD
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN
W. Hein - H. Stuve & Partner
Architekten & Stadtplaner BDA / SRL
Obernkirchen Straße 8, 31853 Obernkirchen
Tel. 05724 / 9511 - 0 / Fax - 10

Obernkirchen den 29.01.2009

gez. Hein
Der Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.11.2008 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gesundheitszentrum“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.2008 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2008 am Verfahren beteiligt.

Zerbst/Anhalt, den 26.03.2009

gez. Behrendt
Der Bürgermeister

Abwägungsbeschluss

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft.

In der Sitzung des Stadtrates am 25.03.2009 wurden die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

Zerbst/Anhalt, den 26.03.2009

gez. Behrendt
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gesundheitszentrum“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Zerbst/Anhalt, den 26.03.2009

gez. Behrendt
Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Zerbst/Anhalt, den 26.03.2009

gez. Behrendt
Der Bürgermeister

Inkrafttreten / Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gesundheitszentrum“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.04.2009 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 09.04.2009 rechtskräftig geworden. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.

Zerbst/Anhalt, den 30.04.2009

Der Bürgermeister
(Behrendt)



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007 in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S.769)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 568) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeo-G LSA) vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, S. 368) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S.2081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. 2833)
- Landesplanungsgesetz (LPiG) des Lands Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S.255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Lands Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S.244), zuletzt geändert durch das 3. Gesetz vom 15.08.2005 (GVBl. LSA S.550)

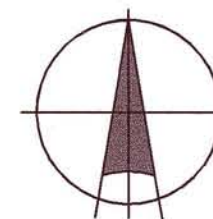
STADT ZERBST/ANHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

„Gesundheitszentrum“

1. Änderung - Ausfertigung -

April 2009



M. 1:500

AAD
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

W. Hein - H. Stuve & Partner
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Lachsfang 9, 06366 Köthen
Tel: 0 34 96 / 30 26 0 / Fax -26
e-mail: aad-koethen@aad-architekten.de