

Teil A:
Planzeichnung

Maßstab 1 : 1 000



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte/2014 ©/LVerGeo LSA / B22-7012712-2014-7

Teil B:

I) Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

(2) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind nur zwei Wohnungen zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche ist mit 0,4 festgesetzt.

(2) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe und maximale Höhe baulicher Anlagen wird als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe der 'Lepser Straße' vor der jeweiligen Grundstücksmitte festgesetzt.
(Unter 'Traufhöhe' ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen).

§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(1) Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Im Plangebiet sind auf Grund § 23 Abs. 5 BAUNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BAUNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zu Baugrundstücken, Pergolen, Gartenlauben, Swimmingpools, Einfriedungen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BAUNVO.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Lepser Straße sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können ausnahmsweise mit Carports und Überdachungen von Pkw-Stellplätzen bis zu einem Meter überbaut werden. Diese baulichen Anlagen dürfen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht als geschlossene Baukörper errichtet und/ oder mit seitlichen Verkleidungen gestaltet werden.

(3) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)
Für das WA 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB festgesetzt, dass die Hauptgebäude der Grundstücke, die sich unmittelbar an der 'Lepser Straße' befinden, traufständig zu errichten sind. Das heißt, die Firstrichtung ist parallel zur Fahrbahn der 'Lepser Straße' auszurichten.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Anpflanzungen auf den Grundstücken
Auf jedem Grundstück ist eine der nachfolgend aufgeführten Pflanzungen heimischer Laubgehölze durchzuführen.

- Einreihige Heckenpflanzung (3 Stück je laufende Meter)
- Gesamtlänge: mind. 20m
- Artenauswahl (Beispiele):
- Carpinus betulus Hainbuche
- Ligustrum vulgare Liguster
- Berberis thunbergii Berberitze
- Acer campestre Feldahorn
- Fagus sylvatica Rotbuche

Pflanzqualität: 2xv. Heckensträucher, o.B., Mindesthöhe 60-100cm oder

Einzelbaumpflanzungen (mind. 2 Stück)
Artenauswahl: heimisches Laubgehölz (kein Ziergehölz)
Pflanzqualität: Pflanzung eines Hochstammes, 3xv., mDB., STU, mind. 14-16cm

Die Pflanzungen sind im Frühjahr oder Herbst bis spätestens 3 Jahre nach Baubeginn, mit Durchführung beginnender Erd- und Fundamentarbeiten, auszuführen.

(2) Versickerung Oberflächenwasser
Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist entsprechend den hydraulischen Möglichkeiten im Plangebiet zu versickern. Ausgenommen hiervon ist Oberflächenwasser, das für die Brauchwasserversorgung genutzt wird.

(3) Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten.

II) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA

§ 1 Dächer

Im WA 1 sind die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer, d.h. Sattel-, Walmdach- und Krüppelwalmdächer auszuführen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Teile der Dachfläche, wie Gauben und Vordächer sowie Carports, Garagen im Sinne des § 12 BAUNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO.

III) Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

§ 1 Artenschutz

(§ 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG)
Das Verschneiden oder das 'auf den Stock setzen' von Bäumen und Sträuchern hat im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen.
Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 289, 341) hat der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt den Bebauungsplan Nr. 36 "Wohngebiet Lepser Straße" der Stadt Zerbst/ Anhalt, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 23.09.2015 (Beschluss-Nr. 193/ 2015) als Satzung beschlossen und die Begründung, einschließlich artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung, gebilligt.

Stadtrat Zerbst/ Anhalt, den 25.09.2015

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt hat in seiner Sitzung am 29.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Wohngebiet Lepser Straße" der Stadt Zerbst/ Anhalt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 068/2014) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung am 14.11.2014 im Amtsboten der Stadt Zerbst/ Anhalt Nr. 23 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadtrat Zerbst/ Anhalt, den 23.09.2015

Der Bürgermeister

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wurden gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung zur Abstimmung umweltrelevanter Belange.

Stadtrat Zerbst/ Anhalt, den 23.09.2015

Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB setzte die Stadt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Stadtrat Zerbst/ Anhalt, den 23.09.2015

Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.04.2015 unter Beschluss-Nr. 149/2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 "Wohngebiet Lepser Straße" der Stadt Zerbst/ Anhalt nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zugestimmt und die Begründung, einschließlich artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung, gebilligt sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2015 im Amtsboten der Stadt Zerbst/ Anhalt Nr. 10 ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung, einschließlich artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung, haben vom 26.05.2015 bis 29.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bau- und Liegenschaftsamt, Zimmer 10 der Stadtverwaltung Zerbst/ Anhalt, Verwaltungsgebäude Puschkinpromenade 2 in 39261 Zerbst/ Anhalt während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Stadtrat Zerbst/ Anhalt, den 23.09.2015

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 "Wohngebiet Lepser Straße" der Stadt Zerbst/ Anhalt wurde ausgearbeitet von dem

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Bärteichpromenade 31 Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau Telefon: 03496/ 40 37-0
06366 Köthen (Anhalt) Dorferneuerung • Landschaftsplanung Telefax: 03496/ 40 37-20

Köthen (Anhalt), den 23.09.2015
BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Bärteichpromenade 31 • 06366 Köthen (Anhalt)
Telefon: 03496 / 40 37-0
Telefax: 03496 / 40 37-20
Planverfasser

Während der Auslegung wurden von Bürgern weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken geäußert. Der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 23.09.2015 (Beschluss-Nr. 191/ 2015) geprüft.

Das Ergebnis ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Stadtrat Zerbst/ Anhalt, den 25.09.2015

Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt hat den Bebauungsplan Nr. 36 "Wohngebiet Lepser Straße" der Stadt Zerbst/ Anhalt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA (Teil B) in seiner Sitzung am 23.09.2015 (Beschluss-Nr. 193/ 2015) als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Stadtrat Zerbst/ Anhalt, den 25.09.2015

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Stadtrat Zerbst/ Anhalt, den 25.09.2015

Der Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 36 "Wohngebiet Lepser Straße" der Stadt Zerbst/ Anhalt ist am 16.10.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsboten der Stadt Zerbst/ Anhalt Nr. 21 mit Angabe, wo der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.10.2015 in Kraft getreten.

Stadtrat Zerbst/ Anhalt, den 19.10.2015

Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Wohngebiet Lepser Straße" der Stadt Zerbst/ Anhalt sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Stadtrat Zerbst/ Anhalt, den

Der Bürgermeister Siegel

Planzeichenerklärung

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhaltes (Planzeichenerklärung - Planz V) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

TH Traufhöhe

OK Oberkante

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

← Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung der längsten Gebäudeachse)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

■ nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

hier:

□ Verkehrsberuhigter Bereich

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

SD Satteldach

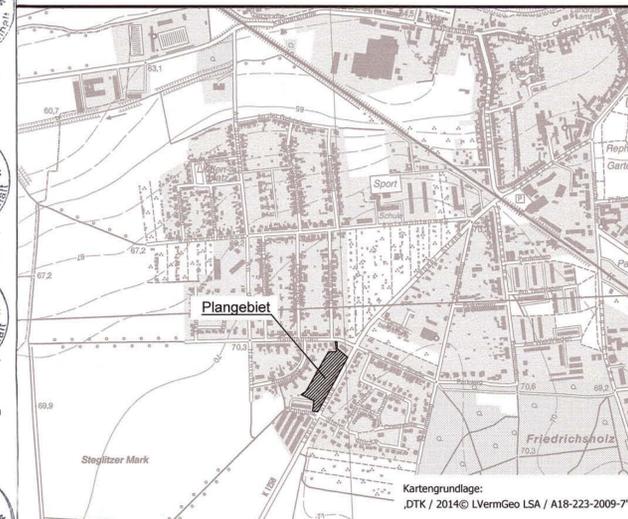
WD Walmdach/ Krüppelwalmdach

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

● Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 10 000



Kartengrundlage:
DTK / 2014 © LVerGeo LSA / A18-223-2009-7



Stadt Zerbst/ Anhalt

Bebauungsplan Nr. 36
"Wohngebiet Lepser Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

SATZUNGS-EXEMPLAR

Stand: 11.08.2015

Datei: 150811 BP 36 'WG Lep. Straße' - Satzung



Maßstab 1 : 1 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung