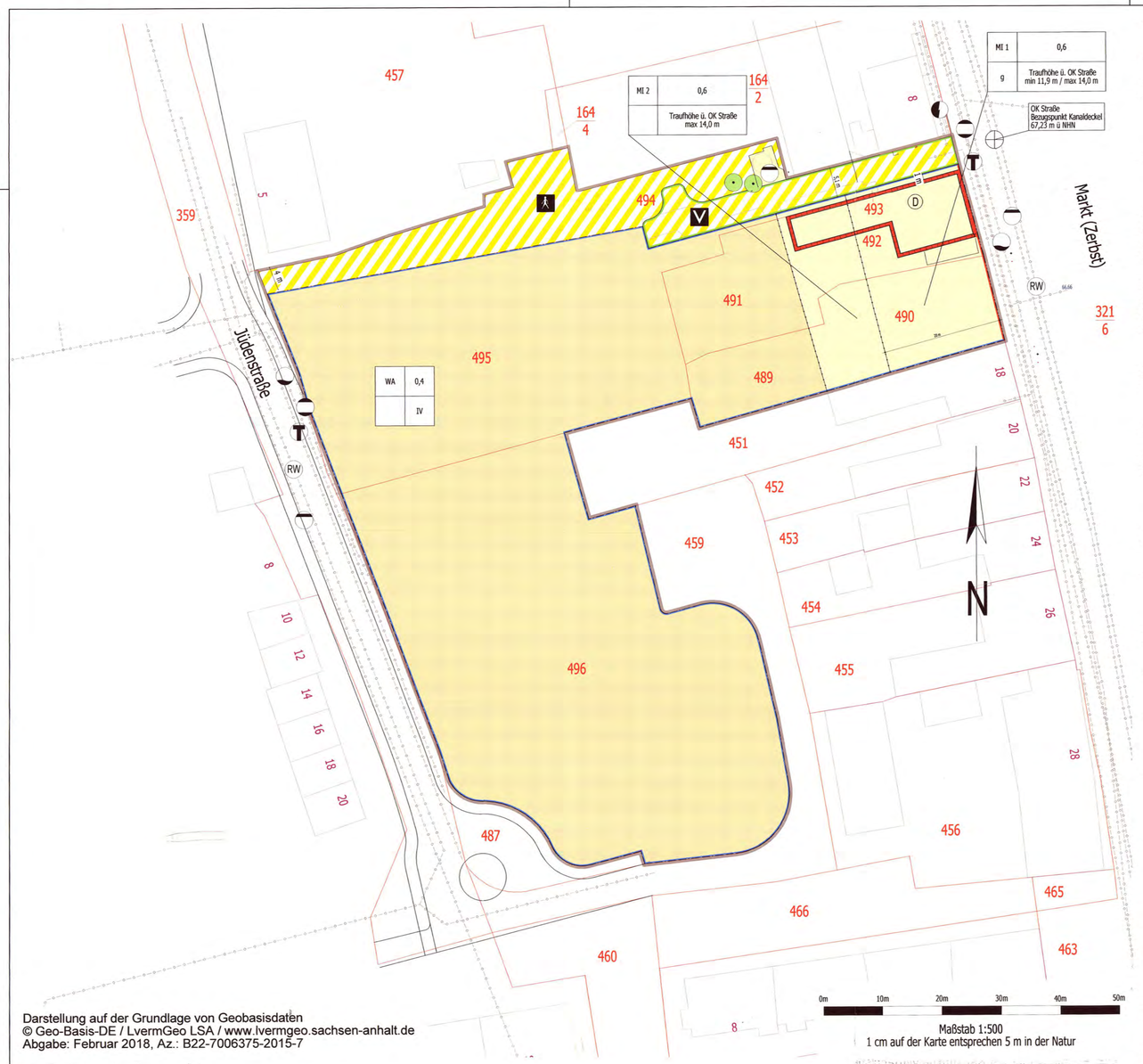

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
© Geo-Basis-DE / LvermGeo LSA / www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Abgabe: Februar 2018, Az.: B22-7006375-2015-7

PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A) PlanZV

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Zweckbestimmung:

Abwasser

Regenwasser

Trinkwasser

Telekom

Gas

Energie

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)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung:

Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Begrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Flurstücksgrenze

Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)

OK (Oberkante) Kanaldeckel 67,23 m ü. NHN

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO werden ausgeschlossen. Ausnahmen entsprechend § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.2 WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Mischgebietes wird mit 0,6 festgesetzt.

2.1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird mit 0,4 festgesetzt.

2.1.3 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ entsprechen § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Für das `allgemeine Wohngebiet` werden 4 Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.2 Die Außenwand des 4. Vollgeschosses muss dabei zur Jüdenstraße mindestens um 1,5 m zurücktreten und die Grundfläche darf maximal 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Für das Mischgebiet MI 1 wird die Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, gemessen von Oberkante Straße `Markt`, festgesetzt.
Abweichungen bis zu 1 m sind zulässig.

2.3.2 Bezugspunkt für die Oberkante Straße ist ein Kanaldeckel in der Straße `Markt`.

3. Bauweise

3.1 MI 1: Innerhalb des Mischgebietes MI 1 wird auf einer Bebauungstiefe bis 20 m die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
MI 2: Für das Mischgebiet MI 2 wird keine Bauweise festgesetzt.

4. Baulinie / Baugrenze / überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Das durch Baulinien / Baugrenzen eingebundene Baufeld stellt die überbaubare Grundstücksfläche dar.

4.2 Entsprechend § 23 Absatz 2 BauGB sind ab dem 1. Obergeschoss Vorbauten wie Erker und Balkone und Vergleichbares bis 1,5 m Tiefe als vortretende Gebäudeteile zur Baulinie sowie zur Bebauungstiefe des MI 1 zulässig.

5. Verkehrsfläche

5.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.2 Rettungswege und Feuerwehrstellflächen sind in die öffentliche Verkehrsfläche zu integrieren.

5.3 Die Verkehrsfläche der Zweckbestimmung `Fußgängerbereich` ist als Fußgängerpromenade mit Aufenthalts- und Grünflächenfunktion zu gestalten.

6. Fläche für Abwasserbeseitigung

Die als Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzte öffentliche Toilettenanlage ist in die öffentliche Verkehrsfläche so zu integrieren, dass die Zugänglichkeit sowie die befahrbare Zuwegung für Reinigungs- und Wartungsarbeiten gewährleistet sind.

7. Erhalt von Bäumen

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume wird der Erhalt festgesetzt.

B) gestalterische Festsetzung

Die Bebauung am Markt ist der historischen Bebauung anzupassen.
Dachform = Satteldach / Dachneigung 35 - 45 °

HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Zerbst".

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Beginn erdeingreifender Arbeiten ist der Bauordnungsbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

Bau- und Kunstdenkmalpflege
Der Marktplatz ist ein Denkmalbereich (Platzanlage) nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Der Lückenschluss Markt 14 und 16 ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde, unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Kelleranlage, in Kubatur und Ausführung dem historischen Bestand anzupassen. Für die Bebauung ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege
Das Plangebiet ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals Stadt Zerbst/Anhalt. Erdarbeiten bedürfen gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Auf bereits untersuchten Teilflächen entlang der Jüdenstraße besteht kein weiterer archäologischer Handlungsbedarf.

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates folgende Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Quartier "Markt / Jüdenstraße" bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 85 Bauordnung des Landes Sachen-Anhalt erlassen.

Zerbst/Anh., den 19.09.2018 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 28.03.2018 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 gem. §§ 1 (3) und 2 i. V. m. § 13 (2, 3) BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.04.2018.

Zerbst/Anh., den 01.08.2018 Bürgermeister

2. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 28.03.2018 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Zerbst/Anh., den 01.08.2018 Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 23.04.2018 bis einschl. 25.05.2018. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 13.04.2018 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2018 am Verfahren beteiligt.

Zerbst/Anh., den 01.08.2018 Bürgermeister

4. Die auf Grund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung des Stadtrates am 27.06.2018 wurden die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

Zerbst/Anh., den 01.08.2018 Bürgermeister

5. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Quartier "Markt/Jüdenstraße" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst/Anh., den 01.08.2018 Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anh., den 01.08.2018 Bürgermeister

7. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 wurde am 17.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Zerbst/Anh., den 19.09.2018 Bürgermeister

STADT ZERBST / ANHALT

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 38

Quartier "Markt / Jüdenstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
1. Änderung im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB

Teil A Planzeichnung
Maßstab 1 : 500

Teil B Textliche Festsetzungen

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt

Juni 2018
SATZUNG