

**PRÄAMBEL**  
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnpark Adolf-Otto-Straße“ der Stadt Zerbst/Anhalt

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wohnpark Adolf-Otto-Straße“ bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen erlassen.

Teil A Planzeichnung  
Teil B Text

Zerbst/Anh., den 29.03.2018  
Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 26.07.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnpark Adolf-Otto-Straße“ gem. §§ 1 (3) und 2 i. V. m. § 13a BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.08.2017 im Amtsboten der Stadt Zerbst Jahrgang 12, Nr. 17.

Zerbst/Anh., den 29.03.2018  
Bürgermeister

2. Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 25.10.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.11.2017 im Amtsboten der Stadt Zerbst Jahrgang 12, Nr. 23.

Zerbst/Anh., den 29.03.2018  
Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen vom 20.11.2017 bis einschließlich 23.12.2017. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 10.11.2017 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst Jahrgang 12, Nr. 23 bekannt gemacht. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2017 am Verfahren beteiligt.

Zerbst/Anh., den 29.03.2018  
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 28.02.2018 wurden die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

Zerbst/Anh., den 29.03.2018  
Bürgermeister

5. Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 29.03.2018 den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnpark Adolf-Otto-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst/Anh., den 29.03.2018  
Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Zerbst/Anh., den 29.03.2018  
Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung des Satzungserlasses über den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnpark Adolf-Otto-Straße“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst Jahrgang 13, Nr. 8 erfolgt. In der Bekanntmachung ist auf die Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung gem. § 214 BauGB und die Frist für die Geltungsmachung der Verletzung von Vorschriften und deren Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 13.04.2018 in Kraft getreten.

Zerbst/Anh., den 13.04.2018  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnpark Adolf-Otto-Straße“ sind:

- die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- die Verletzung von Vorschriften über den Bebauungsplan und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Zerbst/Anh., den 13.04.2018  
Bürgermeister

**Bestätigung nach § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)**

Auf Grund von § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnpark Adolf-Otto-Straße“ keine Mitglieder des Stadtrates beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen oder einer von ihnen vertretenden natürlichen oder juristischen Person unmittelbar Vorteil oder Nachteil verschafft.

Zerbst/Anh., den 29.03.2018  
Bürgermeister

Zerbst/Anh., den 29.03.2018  
Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen - Teil B**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGesetzbuch BauGB)  
Die Grundflächenzahl GRZ wird gem. § 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m.§ 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 i.V.m. § 20 BauNVO mit II festgesetzt. Die Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß wird gem. (§ 18 Abs. 1 BauNVO) mit 9,00 m festgelegt. Bezugspunkt: Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem Baukörper

**3. Bauweise, Baugrenzen**

(§ 9 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch BauGB)  
Es wird die offene Bauweise (o) gem. (§ 22 BauNVO) festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Zulässig sind im Baugebiet gem. § 22 Abs.2 BauNVO Einzelhäuser und Doppelhäuser (E/D)

Es wird festgelegt:  
Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Im Plangebiet sind aufgrund des § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind nur Zugänge und Zufahrten zu Baugrundstücken. Es werden Flächen für Kfz-Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgelegt.

Das festgesetzte Baufeld im Nordwesten grenzt unmittelbar an das benachbarte Flurstück 56. Eine Bebauung mit Hauptgebäuden bis an die Grundstücksgrenze heran ist nicht zulässig. Entsprechend der Landesbauordnung LSA ist die Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3,00 m für Hauptgebäude einzuhalten.

**4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Begünstigte sind:  
Die Allgemeinheit, Grundstücksanlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Trinkwasserversorger, Abwasserentsorger, Stromversorger, Gasversorger, Telefonversorger, für entsprechende Erdleitungen, Abfallentsorger.

**5. Landschaftsplanerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)  
5.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

Die gepflanzten Bäume sind in jeweils drei Pfählen einzubinden. Alle Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss- und Fegeschäden zu schützen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1 m und zwischen den Bäumen maximal 7 m.

**Artenliste:**

- Für die Bäume ist regionales Baumaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult, Stammumfang 12 -14 cm zu verwenden. Zu pflanzende Arten sind:
  - Feldahorn (Acer campestre),
  - Winterlinde (Tilia cordata),
  - Hänge-Birke (Betula pendula) und
  - Eberesche (Sorbus aucuparia).
- Für die Sträucher ist regionales Baumaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult, Höhe 60 -100 cm zu verwenden. Zu pflanzende Arten sind:
  - Hasel (Corylus avellana),
  - Weißdorn (Crataegus spec.),
  - Hartriegel (Cornus sanguinea),
  - Hundrose (Rosa canina),
  - Schlehe (Prunus spinosa) und
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Als Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff ist auf einer Gesamtlänge von 170 m eine durchgängige zweireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Der Reihenabstand der Pflanzung beträgt jeweils 1,00 m. Der Pflanzstreifen der Baum- Strauch- Hecke hat eine Gesamtbreite von 3,00 m. Die Baum- Strauchhecke (HHB) ist in linearer Form und in Rautenstruktur zu pflanzen, d.h., diese muss in Pflanzrichtung mindestens doppelt so lang wie breit sein und die Sträucher müssen zwischen den Reihen versetzt zueinander gepflanzt werden. Die Hecke muss dabei mindestens zweireihig mit Sträuchern gepflanzt werden. Die o. g. Bäume sind in einem Abstand von maximal 7 Metern voneinander in die Strauchhecke zu integrieren und sollen eine lineare Struktur in Anlehnung an die lineare Struktur der gepflanzten Sträucher haben. Es sind insgesamt 25 Bäume und 350 Sträucher zu pflanzen. Eine Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbeseitigung, Aufbringung einer Mulchschicht, Baumscheibe usw.) von 5 Jahren wird festgesetzt. Ausgehende Gehölze und Bäume sind in diesem Zeitraum zu ersetzen, auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung. Die günstigste Pflanzzeit ist im Herbst gegeben.

5.2. Das Niederschlagswasser des Geltungsbereiches ist hier zu verbringen. Der Vorrang der Versickerung des Niederschlagswassers vor Ableitung muss eingehalten werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in Oberflächengewässer ist erlaubnisbedürftig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

5.3. Die vorhandene Telekommunikationslinie, die das Baufeld quert, muss unverlegt werden.

**Hinweise:**

**Rodungs- und Erdarbeiten**  
Rodungs- und Erdarbeiten z.B. Bauaufreimung, sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit und Setzzeit) zu begrenzen, um den Schutz der wild lebenden Tiere und streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten zu gewährleisten.

**Versiegelung**

Im Rahmen der weiteren Bautätigkeit ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Neu anzulegende Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen) sollen mit einem versickerungsfähigen/wasserdurchlässigen Material versehen werden.

**Bebauungsplan Nr. 40**  
**"Wohnpark Adolf - Otto - Straße"**  
**Stadt Zerbst/Anhalt**

Flurstück 4693, der Flur 4, Gemarkung Zerbst



Quellenvermerk  
[ Liegenschaftskarte März 2017 ] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2009

**Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Bei den gesamten Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass an den vorhandenen Bäumen und Sträuchern im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich keine Beschädigungen, Verletzungen etc. auftreten. Das Abtrennen oder Einkürzen von Hauptwurzeln ist nicht zulässig. Freigelegte Wurzeln sind je nach der Witterungslage vor Trockenheit oder Frost zu schützen. Handschachtung ist im unmittelbaren Bereich durchzuführen.

**Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten**

Werden vor oder während der Bauarbeiten Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten festgestellt, ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) umgehend zu benachrichtigen und die Arbeiten sind sofort einzustellen. Streng oder besonders geschützte Arten sind u. a. alle vorkommenden europäischen Vogelarten, insbesondere heimische Greifvögel und Eulen, des Weiteren Fledermäuse, Bälche und Hornissen.

**Minderung der Eingriffe in den Boden durch Festsetzungen, Vermeidungen und Verringerungen nachteiliger Beeinträchtigungen des Bodens**

Für Zufahrten und Wege sollen versickerungsfähige Beläge verwendet werden. Hierdurch erfolgt eine Reduzierung des Versiegelungsgrades.

**Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:**

- Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern,
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens.

Hinweis: Die Pflanzung der Baum - Strauch - Hecke erfolgt durch den Investor.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21)

**Nutzungsschablone**

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Geschoss als Höchstmaß
0,4	FH 9,00	GRZ	Firsthöhe max.
o	E/DH	offene Bebauung	Einzel- und Doppelhäuser

**Planzeichen entsprechend PlanZVO**

**Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m.§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO)
- FH 9,00 Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
Bezugspunkt: Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem Baukörper

**Bauweise, Baugrenzen**

(§ 9 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- E/D Einzelhäuser, Doppelhäuser (§ 22 Abs.2 BauNVO) zulässig

**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 Baugesetzbuch BauGB)

- Straßenverkehrsfläche - Privatstraße
- Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.13 Baugesetzbuch BauGB)

- unterirdisch

**Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

(§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 Baugesetzbuch BauGB)

- Zweckbestimmung: Abfall

**Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a Baugesetzbuch BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - private Grünfläche

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Begünstigte sind:  
Die Allgemeinheit, Grundstücksanlieger, Ver- und Versorgungsunternehmen, Trinkwasserversorger, Abwasserentsorger, Stromversorger, Gasversorger, Telefonversorger, für entsprechende Erdleitungen, Abfallentsorger.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung: St Stellplätze

**Nachrichtliche Übernahme:**

- vorhandene Telekommunikationslinie

**Stadt Zerbst/Anhalt**

**Bebauungsplan Nr. 40**

**„Wohnpark Adolf-Otto-Straße“**

Planungsstand Februar 2018  
Satzung

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gemäß  
§ 13 a BauGB

Planverfasser:  
Ingenieurbüro Marc Randel  
Magdeburger Straße 35  
39288 Burg

M 1:500