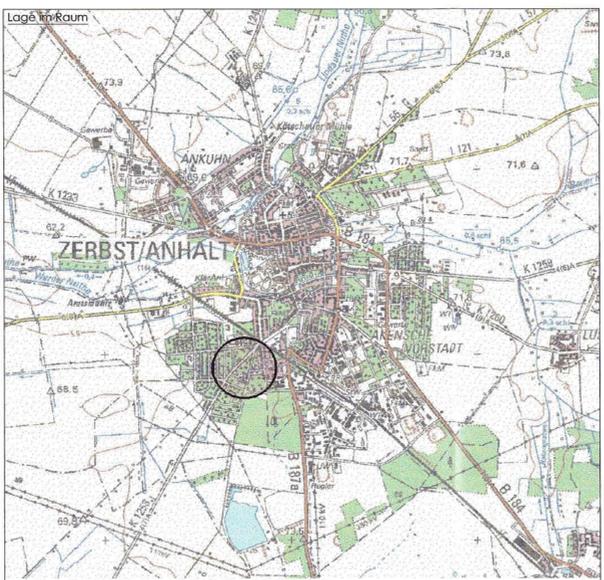


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des LVermGeo, Stadt / Gemeinde: Dessau Zerbst/Anhalt Zerbst, Gemarkung: Zerbst, Flur: 1, Maßstab: 1:1000

Stand der Planunterlage (Monat / Jahr): Dezember 2008
 Vervielfältigungserlaubnis erstellt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) am 20.01.2009
 Aktenzeichen: A17/3002/2009



Top. Karte 1:50000 Sachsen-Anhalt, Maßstab 1:50000
 ©Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2006

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat am 27.05.2009, auf der Grundlage des §34 Abs.4 Nr.3 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) und der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 5.10.1993 (GVBl. S. 568), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung vom 07. November 2007 und Artikel 3 des Begleitgesetzes zur Gemeindegebietsreform vom 14. Februar 2008 (GVBl. S.40, 46), folgende Ergänzungssatzung beschlossen und die als Anlage beigefügte Begründung beigegeben:

§ 1 Geltungsbereich
 Die Grenzen der Ergänzungssatzung befinden sich im Zusammenhang der bebauten Ortslage der Stadt Zerbst/Anhalt, westlich des Brauereiweges,
 • südlich des Grundstückes Lepser Straße 1a,
 • nördlich des Grundstückes 10, Flur 1 (Grünfläche),
 • östlich der Grundstückes Lepser Straße 1c, 3, 3a und 5, sowie des Flurstücks 4 der Flur 1,
 und sind gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
 Die Satzung gilt für die Flurstücke 3, 442, 364, und 345/9 der Flur 1.
 Der Lageplan vom Dezember 2008 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
 Innerhalb der im §1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB. Soweit ein Gebiet des gemäß §1 dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB Abs.1 oder 2 BauGB, beim einfachen Bebauungsplan nach §30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung
 Gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung das „Allgemeine Wohngebiet“ entsprechend § 4 BauNVO festgelegt.

§ 4 Weitere Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.1 und Nr.2 BauGB
 a) Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit ihren Nebenanlagen.
 b) Für die Hauptgebäude ist eine straßenbegleitende, einzeilige Bebauung zugelassen. Die zu errichtenden Hauptgebäude sind begleitend zum Brauereiweg, in unregelmäßigen Abständen zu dieser, von 3-12m, mit parallelen Fluchten ausgerichtet an Gebäudekanten vorhandener Hauptbaukörper in angrenzenden Bauflächen an der Lepser Str. und im Geltungsbereich der südlich gelegenen Bebauungspläne Nr. 26 und Nr.17 zu errichten, somit nicht parallel an die Straßenkante des Brauereiweges. Die Lage der Bebauungspläne Nr.26 und 17 siehe Darstellung im Lageplan.

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
 Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach §1a Abs.3 i.V.m. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB werden zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege nach Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, Gem RdErt des MLU, MVB, Mi und MW vom 16.11.2004 – 42.2-2200, nachstehende gründerische Festsetzungen für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen getroffen:

- a) Bei der Befestigung von Zufahrten, Wegen und nicht überdachten Steilplätzen sind wasserdurchlässige Befestigungsverfahren (Schotterterrassen, sandgeschlämte Schotterflächen, Rasengittersteine, Okopflaster oder gleichwertige Befestigungen bevorzugt zu verwenden (§9 Abs.1 Nr. 20)
- b) Der grundstücksseitige Grenzbereich der im Satzungsumgriff zum Brauereiweg hin liegt, erforderliche Zuwegungen ausgenommen, ist die hier vorhandene Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 3 m zu erhalten und im Bereich fehlenden Bestandes mit entsprechende Strauch-Baumhecke zu ergänzen. Für Neupflanzungen sind Arten der Pflanzlisten II zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- c) Der grundstücksseitige Grenzbereich der im Satzungsumgriff, bevorzugt zu den an der Westseite liegenden Flurstücken hin liegt, oder alternativ zu anderen Grundstücksgrenzen, ist mit einer Hecke mit einer Mindestbreite von 2 m zu erhalten oder eine entsprechende Strauch-Baumhecke hier zu pflanzen. Pro angefangene 20m² Grundstücksfläche 1 laufender Meter. Für Neupflanzungen sind Arten der Pflanzlisten II zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- d) Pro angefangene 500 m² der im Satzungsumgriff liegenden Flurstücksflächen ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste I zu pflanzen und zu erhalten.

- I. Standortgerechte Obstbäume
- Apfel (Malus domestica)
 - Kultur-Apfel in alten Sorten
 - Prunus avium Süßkirsche
 - Prunus domestica Hauspfirsaune, Zwetschke
 - Prunus cerasus Weichsel-, Sauer-Kirsche
 - Pyrus communis Kultur-Birne in alten Sorten

- II. Standortgerechte einheimische Gehölze sind:
- Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Frangula alnus Faulbaum
 - Juglans regia Walnuß
 - Malus sylvestris Wildapfel
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Prunus padus Traubenkirsche
 - Pyrus pyraeaster Wild-Birne
 - Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche (Vogelbeere)
 - Ulmus minor Feldulme
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
 - Euconymus europaeus Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum Gem. Heckenkirsche
 - Prunus spinosa Schwarzdorn, Schlehe
 - Rosa canina Hundsrose
 - Rosa div. spec. Wild-Rosenarten
 - Ribes rubrum Rote Johannisbeere
 - Rubus div. spec. Brombeerarten
 - Sambucus racemosa Kirschholunder
 - Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

§ 6 Inkrafttreten
 Diese Ergänzungssatzung tritt nach §10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zerbst/Anhalt in Kraft.
 Zerbst/Anhalt, den 24.06. 2009

Behörden
 Bürgermeister

Nach §34 Abs.6 S.1 BauGB sind bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs.2 S.1 Nr. 2 und 3 sowie S.2 (vereinfachtes Verfahren) und §10 Abs.3 BauGB entsprechend anzuwenden.
 Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 (1) und §4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Folgendes Verfahren wurde durchgeführt:

- 1) **Einleitung der Verfahrens**
 Das Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Zerbst/Anhalt vom 28.05.2008 eingeleitet.
- 2) **Entwurf der Ergänzungssatzung i.d.F. vom Dezember 2008**
 Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan wurde in der Fassung vom Dezember 2008 erstellt. Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt.
- 3) **Billigungs- und Auslegungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit**
 Der Stadtrat hat am 28.01.2009 den Entwurf der Ergänzungssatzung i.d.F. vom Dezember 2008, bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan, gebilligt und einschließlich der Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Ergänzungssatzung hat vom 20.02.2009 bis 23.03.2009 nach §3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2009 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht.
- 4) **Beteiligung der Behörden**
 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.01.2009 über die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs informiert worden und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Satzungsentwurf aufgefordert worden.
- 5) **Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss**
 Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ergänzungssatzung vom Dezember 2008 in ihrer Sitzung am 27.05.2009 geprüft und Abwägungsbeschlüsse gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Ergänzungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan wurde am 27.05.2009 vom Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde gebilligt.

Bestätigung der Vermerke 1.-5.
 Zerbst/Anhalt, den 28.05. 2009

Behörden
 Bürgermeister

6) **Ausfertigungsvermerk**
 Die Ergänzungssatzung Nr.1 am Brauereiweg wird hiermit ausfertigt.
 Zerbst/Anhalt, den 28.05. 2009

Behörden
 Bürgermeister

7.) **Bekanntmachung/ Inkrafttreten**
 Der Beschluss über die Satzung wurde am 19.06.2009 gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht.
 Die Ergänzungssatzung ist mit der Veröffentlichung gem. §34 Abs.6 Satz 2 i.V.m. §10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem.§ 215 Abs.2 BauGB wurde hingewiesen.

Zerbst/Anhalt, den 24.06. 2009

Behörden
 Bürgermeister

Legende

Bestand:

- Wohngebäude
- Neben- / Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze/ Flurstücksnummer

Planung:

- Abgrenzung für den Bereich der Ergänzungssatzung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Sträuchern, vorbehalten von erforderlichen Zuwegungen
- Wohnbauflächen

Stadt Zerbst/Anhalt
 Bau- und Ordnungsamt

Planinhalt:
 Ergänzungssatzung Nr. 1 am Brauereiweg in der Stadt Zerbst/Anhalt

Ausfertigung
 Lageplan (Maßstab 1: 1000),
 Übersichtsplan und
 Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Anlage:
 Begründung der Ergänzungssatzung

Ausdruck nur für Zwecke nach § 13 Abs. 5 VermGeoG LSA bestimmt.
 Datum: 28.05.2009 'b'

Planverfasser:

 Brosig + MENGINEIN UND PARTNER
 Dipl.- Ing., Freie Architekten, BDA
 HUMBOLDTSTRASSE 2
 06844 DESSAU-ROSSLAU
 TEL. 0340 / 726 11 50
 FAX 0340 / 726 11 555
 brosig-mengewein-partner@t-online.de