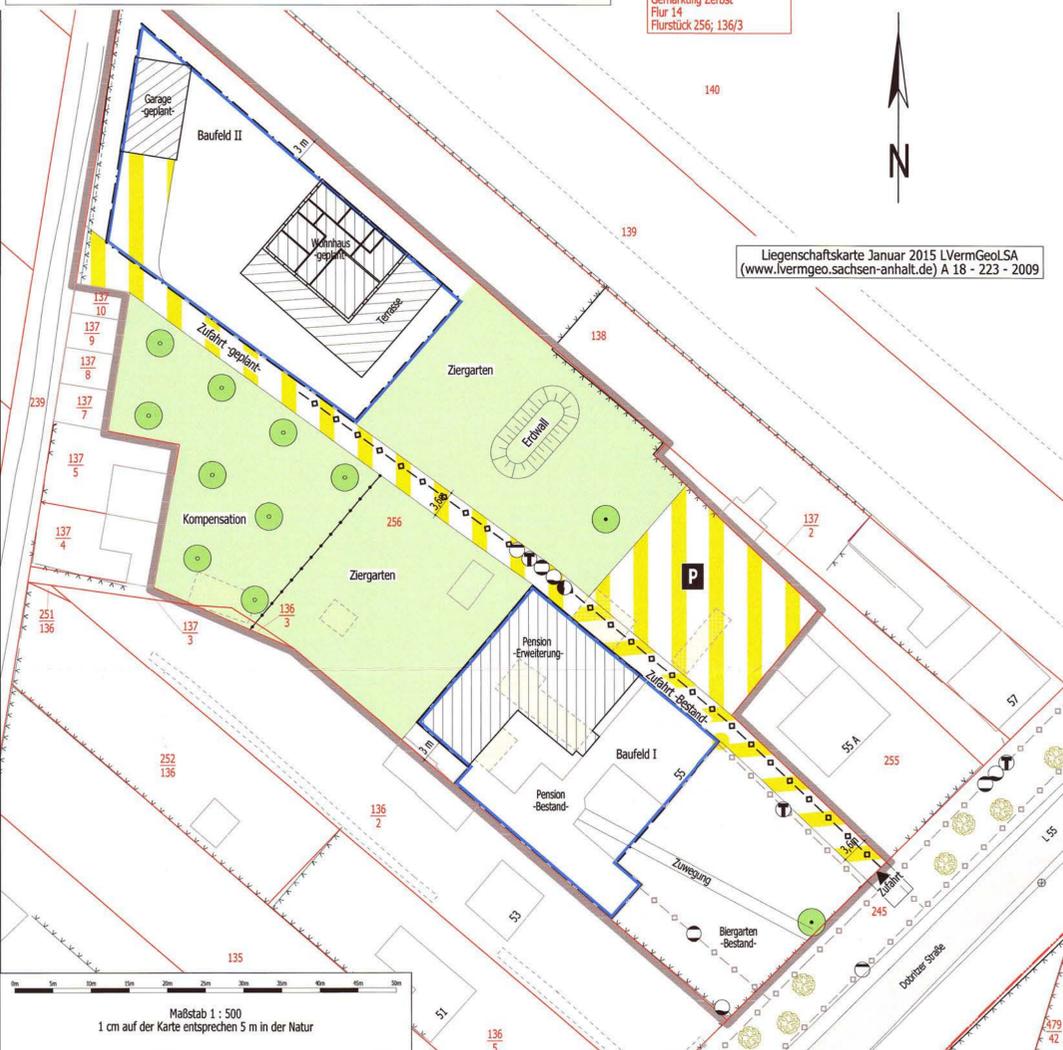


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Gemeinde Zerbst/Anhalt, Stadt
Gemarkung Zerbst
Flur 14
Flurstück 256; 136/3



Baufeld I

- Innerhalb der Baugrenze sind bauliche Erweiterungen der Pension bzw. die der Pension dienen zulässig, insbesondere Speiseraum, Küche, Toiletten.
- Im Speiseraum sind maximal 60 Sitzplätze zulässig.
- Zulässige Nutzung des Speiseraums zur Frühstücksversorgung der Beherbergungsgäste sowie als Schank- und Speisewirtschaft, insbesondere für Feierlichkeiten, im Speziellen Familienfeiern. Uneingeschränkte Zulässigkeit für Feiern zu den Tagesstunden (bis 22 Uhr). Wird im Baugenehmigungsverfahren durch eine Immissionsprognose gemäß TA Lärm der Nachweis erbracht, dass bei Feierlichkeiten über die Tagesstunden hinaus die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung (hier: Dobritzer Straße 53, 55a, 57) eingehalten werden, sind diese ebenfalls zulässig.
- An nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden (Beurteilung als seltenes Ereignis) sind 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung, unabhängig vom jeweiligen Gebietscharakter, ausnahmsweise zulässig. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. [Punkt 6.3 i.V.m. Punkt 7.2 der TA Lärm] Bei der zuständigen Behörde beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist mindestens 2 Wochen vor Veranstaltungsbeginn die Veranstaltung im Erweiterungsbau oder Biergarten anzuzeigen. Die Behörde kann ausnahmsweise die erhöhten Lärmimmissionen zulassen. Es besteht darauf kein Rechtsanspruch.
- Im Biergarten sind Veranstaltungen mit erhöhten Lärmimmissionen, hier seltene Ereignisse, nur im Tageszeitraum (6-22 Uhr) ausnahmsweise zulässig.
- Maximale Bauhöhe = Firsthöhe Bestandsgebäude Dobritzer Straße 55

Baufeld II

- Innerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Wohnen des Vorhabenträgers dienen, insbesondere Einfamilienhaus, Terrasse, Garage und ähnliches.
- zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1

Grünflächen - Zweckbestimmung Ziergarten

- Innerhalb dieser Grünflächen sind untergeordnete Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, insbesondere Abstellschuppen, Gartenlaube und Pool zulässig.

Grünfläche - Zweckbestimmung Kompensation

- Innerhalb dieser Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig.
- Pflanzung regionaltypischer Hochstamm-Obstsorten in Reihe
- Mindeststückzahl: 9 Stück Hochstamm, Stammumfang mind. 8-10 cm
- Reihenabstand ca. 10 m
- Baumpflege: fachgerechte Pflanz-, Erziehungs- und Erhaltungsschnitte
- Unternutzung: 2- bis 3-mal jährliche Mahd oder extensive Beweidung (Verbißschutz vorsehen)
- Umsetzungszeitraum: bis 1 Jahr nach Errichtung des Wohnhauses / Herbstpflanzung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Pension mit Bewirtung sowie Wohnhaus

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Parkplatz
 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch -vorhanden- unterirdisch -geplant-

Art der Leitungen:

Schmutzwasser Energie
 TELEKOM Trinkwasser
 Gas

Grünflächen

private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhalt:

Bäume

Anpflanzen:

Bäume

Sonstige Planzeichen

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Begrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 Gebäude -Bestand-
 Gebäude -Abbruch-
 Gebäude -Planung-

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates folgende Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 / 2015 Pension "Am Stadtrand" bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit textlichen Bestimmungen erlassen.

Zerbst/Anh., den 28.04.2017

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 23.09.2015 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §§ 1 (3) und 2 i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.09.2015.

Zerbst/Anh., den 02.03.2017

Bürgermeister

2. Der Vorentwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 28.09.2015 bis 12.10.2015 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegt. Ort und Dauer wurden am 18.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Planung eingearbeitet.

Zerbst/Anh., den 02.03.2017

Bürgermeister

3. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 02.03.2016 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Zerbst/Anh., den 02.03.2017

Bürgermeister

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 29.03.2016 bis einschl. 02.05.2016. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 18.03.2016 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2016 am Verfahren beteiligt.

Zerbst/Anh., den 02.03.2017

Bürgermeister

5. 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 26.10.2016 wurden die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

Zerbst/Anh., den 02.03.2017

Bürgermeister

6. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im 2. Entwurf entsprechend geändert und ergänzt. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 26.10.2016 beschlossen, den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 4a (3) BauGB erneut auszulegen.

Zerbst/Anh., den 02.03.2017

Bürgermeister

7. Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gem. § 4a (3) BauGB zu jedermanns Einsicht verkürzt öffentlich ausgelegt vom 21.11.2016 bis einschl. 05.12.2016. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 11.11.2016 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht. Zudem wurde bekannt gemacht, dass im Rahmen der erneuten Auslegungen Stellungnahmen lediglich zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die von der mit dem 2. Entwurf verbundenen Änderung oder Ergänzung des Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2016 am Verfahren beteiligt.

Zerbst/Anh., den 02.03.2017

Bürgermeister

8. Die auf Grund der erneuten Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung des Stadtrates am 01.03.2017 wurden die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

Zerbst/Anh., den 02.03.2017

Bürgermeister

9. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 26.04.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 / 2015 Pension "Am Stadtrand" bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Zerbst/Anh., den 28.04.2017

Bürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit aus gefertigt.

Zerbst/Anh., den 28.04.2017

Bürgermeister

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene 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 24.05.2017

Bürgermeister

STADT ZERBST/ANHALT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / 2015 PENSION "AM STADTRAND"



Quelle: www.bing.de

SATZUNG

Vorhaben- und Erschließungsplan
Planzeichnung
Maßstab 1 : 500
Festsetzungen

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt
Tel. 03923 / 78 34 31
mail: iwu-zerbst@web.de

März 2017