

Quellenvermerk:
(ALKIS / Juni 2019) © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2009

**TEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG** nach PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

Sonstige Planzeichen

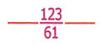
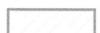
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kartenerklärung

Gebäude -Bestand-
Flurstücksgrenze und -nummer

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA	II
Grundflächenzahl	Bauweise	0,4	



**TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO
- 1.2 Zulässig sind:
 - Wohngebäude.
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Entsprechend § 1 (5) BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
- 1.4 Die Anwendung von § 4 Abs. 3 BauNVO wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl 0,4
- 2.2 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige bauliche Anlagen bzw. Flächen sind zulässig.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf bezüglich 2.2 um 50 von Hundert überschritten werden.
- 2.4 Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse: II

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Offene Bauweise.
- 3.2 Eine Bebauung ist als Einzel- oder Doppelhaus möglich.
- 3.3 Doppelhäuser können nur gemeinsam, in einheitlicher Bauweise errichtet werden.
- 3.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen im Vorgarten (Bereiche mit Anbindung an den öffentlichen Verkehrsbereich) sind bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.
- 4.2 Einfriedungen - ausgenommen im Vorgarten - sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.
- 4.3 Unzulässig sind blickdichte Einfriedungen, insbesondere Mauern (ausgenommen als Stützpfeiler), Kunststoffgeflecht/Sichtschutzfolie in Stabmattenzäunen, Sichtschutzelemente aus Holz, Beton, Blech, Kunststoffglas und sonstigen Kunststoffen.
- 4.4 Einfriedungen als Hecke bleiben von den Festsetzungen unberührt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Hinweise Artenschutz

- Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Vorhandene Bäume oder Gehölze (insbesondere zu erhaltende Bäume im Bereich Flutgraben) sind während der Bauvorhaben gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.
- Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor Gebäudeabriss im Rahmen einer ökologischen Bauvorbereitung eine Begehung/Kontrolle erforderlich. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten Arten wild lebender Tiere durch das Vorhaben betroffen, so kann im Einzelfall von den Verboten des § 44 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden.
- Die Baufeldfreimachung des Grünlandes ist vom 1. August bis 28. Februar - außerhalb der Brutzeit - zu vollziehen. Sollte dies nicht umsetzbar sein, ist vor Grünlandumbruch im Rahmen einer ökologischen Bauvorbereitung eine Begehung/Kontrolle erforderlich.

Hinweis Kampfmittel

Der Geltungsbereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstücks nach § 13 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.V.m. der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-GAVO) vorzulegen. Unterlagen zum Kampfmittelprüfverfahren sind beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen.

Hinweis Hochwasser

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des in Ziel 15 des Regionalen Entwicklungsplans festgesetzten Vorranggebietes für Hochwasserschutz „IX Lindauer Nuthe“. Bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in überschwemmungsgefährdeten Gebieten kommt dem Grundsatz der Eigenvorsorge nach § 5 Abs. 2 WHG besondere Bedeutung zu. Es handelt sich hierbei um eine den Bauherren und seinen Planer treffende öffentlich-rechtliche Pflicht. Das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat hat diesbezüglich eine Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge - herausgegeben. Die Bauwilligen haben diesbezüglich geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Demnach beginnt die Bauvorsorge bereits in der Planungsphase. Der Verzicht auf ein Kellergeschoss, die Ausbildung einer Schwarzen oder Weißen Wanne oder die Wahl einer Erdgeschosshöhe auf höherem Niveau kann bereits erhebliche Schäden ausschließen.

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung des Stadtrates folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 42 - Wohnbebauung "Am Flutgraben"- bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen erlassen.

Zerbst/Anh., den 28.01.2021

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan gem. §§ 1 (3) und 2 (1) i. V. m. § 13b BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2019.
Zerbst/Anh., den 28.01.2021
Bürgermeister
2. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 29.04.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Zerbst/Anh., den 28.01.2021
Bürgermeister
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Februar 2020) hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 02.06.2020 bis einschl. 03.07.2020. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 22.05.2020 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.05.2020 am Verfahren beteiligt.
Die auf Grund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken / Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung des Stadtrates am 28.10.2020 wurden die Bedenken / Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.
Zerbst/Anh., den 28.01.2021
Bürgermeister
4. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 28.10.2020 beschlossen, den 2. Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die erneute Auslegung erfolgte entsprechend § 4a (3) BauGB verkürzt und nur zur Änderung.
Zerbst/Anh., den 28.01.2021
Bürgermeister
5. Der Entwurf 2 des Bebauungsplanes (Stand September 2020) hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 16.11.2020 bis einschl. 30.11.2020. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 06.11.2020 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2020 am Verfahren beteiligt.
Die auf Grund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken / Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung des Stadtrates am 27.01.2021 wurden die Bedenken / Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.
Zerbst/Anh., den 28.01.2021
Bürgermeister
6. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 den Bebauungsplan Nr. 42 Wohnbebauung "Am Flutgraben" - als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Zerbst/Anh., den 28.01.2021
Bürgermeister
7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Zerbst/Anh., den 28.01.2021
Bürgermeister
8. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 05.02.2021 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 08.02.2021
Bürgermeister

Stadt Zerbst / Anhalt

**Bebauungsplan Nr. 42
Wohnbebauung "Am Flutgraben"
Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB**

SATZUNG



Teil A Planzeichnung
Maßstab 1 : 1.000
Teil B Textliche Festsetzungen

Verfahrensbetreuung:
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt

Verfahrensstand:
Dezember 2020