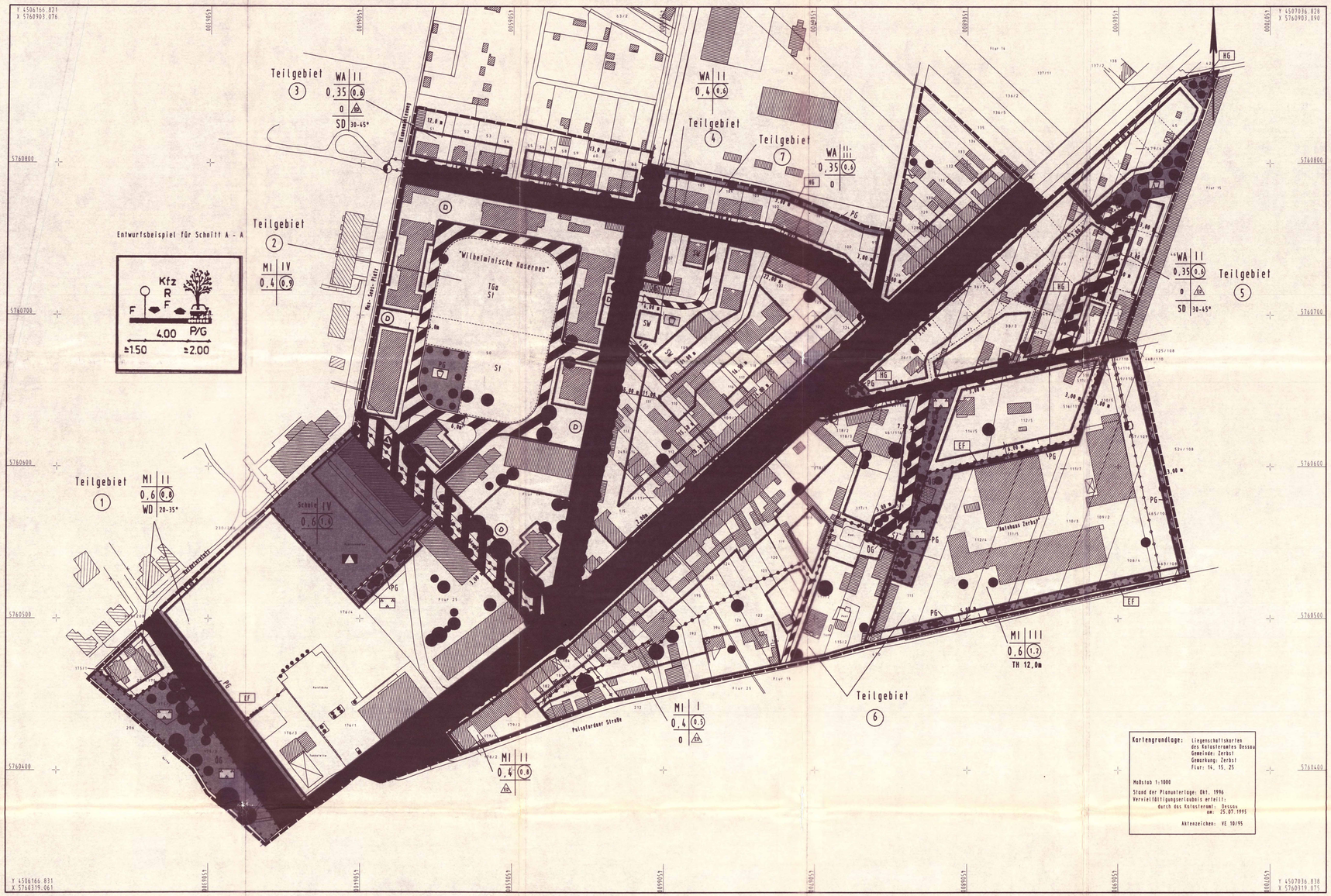
Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Zerbst (Kasernengelände / Dobritzer Straße)



TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) als Teilgebiet 2 ausgewiesenen Gebiet MI sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die für die Bauflächen festgesetzten maximalen Traufhöhen der baulichen Anlagen befugen in Metern: I-geschossig 3,50 m, II-geschossig 6,50 m, III-geschossig 9,50 m. Ausnahmen Zerbst: bis 12,00 m. Die max. Traufhöhe (Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut) bezeichnet die Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern über der Oberkante Fahrbahnmitte, gemessen rechtwinklig zur Gebäudemitte.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB)

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB) sowie Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.1 Grundsätzlich sind für alle Pflanzmaßnahmen, auch auf den Grundstücksfreiflächen, standortgerechte heimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden, die vorrangig durch alte Kulturarten wie Wallnuß, oder Pfleder ergänzt werden können. Nichtheimische Gehölze sind nur bis zu einem Anteil von 15% zulässig.

Pflanzliste

Bäume:		Sträucher:	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Brombeere	Rubus fruticosus
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hasel	Corylus avellana
Feld-Ahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus	Eingr. Weißdorn	Crataegus monog.
Hänge-Birke	Betula pendula	Seidelbast	Wiggophyo rhamn.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Himbeere	Rubus idaeus
Stieleiche	Fagus sylvatica	Pfaffenhütchen	Euonymus europ.
Wildbirne	Pyrus communis	Rosen-Arten	Rosa div. spec.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Hunds-Rose	Rosa canina
Stiel-Eiche	Quercus robur	Gem. Wacholder	Juniperus comm.
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Schw. Mehlbeere	Sorbus intermedia	Traubenholunder	Sambucus racem.
Vogelkirsche	Prunus avium	Gemeithkirsche	Cerasus mas
Winter-Linde	Tilia cordata	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylost.
Eibe	Taxus baccata	Gem. Liguster	Ligustrum vulgare
Wildapfel	Malus sylvestris	Schlehe	Prunus spinosa
Hochstammobstbäume (alte Kulturarten)			

Als Bodendecker und niedrigwüchsige Gehölze sind folgende Arten zulässig:

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Efeu	Hedera helix
Bodendeckerrosen	Rosa in Sorten
Besenheide	Calluna vulgaris

3.2 Je 10m² PKW-Stellplätzen ist diesen zugeordnet mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der offenen, weder teil- noch vollversiegelten Baumscheiben, hat mind. 6 m² zu betragen. Dabei ist vom Baumstamm aus gerechnet mind. 1,0 m in allen Richtungen von teil- und Vollversiegelung freizuhalten. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrgegenen und Baumschutzvorrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen. Alternativ ist auch eine Strauchpflanzung aus 5 Sträuchern aus Arten der Pflanzliste zulässig.
Pflanzgrundfläche: Bäume:Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

3.3 Zufahrten zu den Grundstücken und Gebäudeeingängen sind durch eine Unterbrechung der Pflanzflächen zu gewährleisten.

3.4 Böschungen sind zur Vermeidung von Bodenerosion flächendeckend zu bepflanzen oder einzusäen.

3.5 An allen Straßen sind die Fehlstellen in den Alleen durch Nachpflanzen mit Bäumen aus der Pflanzliste (vgl. 3.3.1) zu schließen. Bei der Neuanlage von Straßen ist zumindest eine einseitige Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen vorzusehen, hierbei gilt mind. 1 Baum je 15 l.f.m. m Planstraße.

3.6 In den öffentlichen und privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Stellplätze allgemein bis zu einem Flächenanteil von 25% zulässig.

3.7 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Innerhalb der Grünflächen sind Spielplätze allgemein zulässig. Der Anteil von Wegebefestigungen darf 10% nicht überschreiten, die Befestigung hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.

3.8 Die öffentliche Grünfläche " Spielplatz " in Teilgebiet 5 ist mit Laubbäumen der Pflanzliste zu begrünen. Auf 100 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen, pflanzungen sind nicht zulässig. Wege -und Platzflächen sind wasserdurchlässig zu errichten. Die Unterhaltung der Bepflanzung ist extensiv durch Rasenpflege zu gewährleisten.

3.9 1. Die privaten Grünflächen entlang des Heidefarnplatzes in Teilgebiet 1 und entlang der Pulsnitzer Straße in Teilgebiet 6 sind mit Straucharten und Bodendeckern zu bepflanzen.
2. In Teilgebiet 6 sind die privaten Grünflächen zu mindestens 75% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es gilt 1 Baum je 10 l.f.m. 5 Sträucher auf 10 m².
3. In Teilgebiet 7 ist die private Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es gilt 1 Baum auf 10 l.f.d. m, 5 Sträucher auf 10 m².

3.10 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die Stellplatzfläche in Teilgebiet 2 (Wilhelminische Kasernen) zu mindestens 25% mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Pflanzliste zu durchgrünen.

4. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6 BauGB)

4.1 Neubauten und Nebenanlagen in Teilgebiet 2 sind bis auf die Tiefgarage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in 1-geschossiger Bauweise zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BauO LSA)

1. Die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Dachform gilt bei Neubauten ebenso für Garagen, Carports und Nebenanlagen, jedoch sind hier auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2. Die Dachgestaltung ist in Form, Farbe und Neigung den Dächern der Nachbargebäude anzupassen, sofern keine anderen Festsetzungen getroffen sind. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

3. Die äußere Gestaltung (Fassaden, Dach, Fenster etc.) von Doppelhäusern ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

4. Die öffentlichen Stellplätze, befestigten Platzflächen sowie Geh- und Radwege sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotter etc.).

5. Innerhalb der Grundstücke sind die nicht überbaubaren Flächen zur Grundwasserneubildung und zum Bodenschutz in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen (z.B. Kies, Rasengitter, Schotter, weitfugiges Pflaster).

6. Die Fassadengestaltung der den Wilhelminischen Kasernen gegenüberliegenden Gebäude in der Goethe- und Mozartstraße ist bei Neubauten in Material und Farbe auf die Kasernengebäude abzustimmen.

7. Innerhalb des gemäß § 9 Abs. 6 BauGB denkmalgeschützten Ensembles der Wilhelminischen Kasernen zu errichtende Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Rasengittersteine, Schotterrasen oder weitfugiges Natursteinpflaster auszuführen.

8. Einfriedungen sind als Laubholzhecke oder als Holzzäune zu errichten, sattlische oder rückwirtige Einfriedungen sind auch als Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubholzhecke zulässig. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,2 m itgenommen als Fahrbahnbegrenzt nicht überschreiten. Mauerwerk sind grundsätzlich unzulässig.

9. Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit Laubgehölzen der Pflanzliste mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zu begrünen.

Hinweise

1. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt oder die Stadtverwaltung bzw. nächste Polizeidienststelle zu informieren.

2. Der durch die Bauausführung anfallende Erdaushub soll möglichst auf den Grundstück, z.B. zur Anlage der Grünflächen, wiederverwendet werden. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft zu verbringen.

3. Jeder Bauherr ist verpflichtet, bei Baumaßnahmen auf evtl. Mülverdachungen zu achten und Funde dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst anzuzeigen.

4. Grundsätzlich sind kontaminierte, schadstoffhaltige Materialien von Altablagerungsflächen nur über autorisierte Firmen mit entsprechenden Nachweisen zu entsorgen.

5. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Erhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

6. Die in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzten Bäume werden nicht eingemessen. Ist eine eindeutige Zuordnung in Einzelfällen nicht möglich, ist vor einer eventuellen Beseitigung die Zustimmung der Stadt Zerbst zu beantragen. Jeder zu fällende Baum ist mit einem Stammumfang von mehr als 0,5 m, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, eine fällung ist durch den Stadt Zerbst einzuhalten (gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst vom 24. März 1994).

7. Ausgleichsfläche für künftige Eingriffe in den Baugebieten und im Rahmen der Erschließungsplanung. Gemarkung Zerbst, Flur 17, Flst. 3772 (tw. entsprechend städtebaulichem Vertrag vom 21.10.1998, gem. § 1 Abs. 2 BauGB). Entwicklungsziel: Sukzessionsfläche
Flächige Pflanzung von Pflanzgehölzen auf 1,12 ha Fläche. Zur Anpflanzung kommen typisch einheimische Pioniergehölze: Sand-Birke (Betula pendula), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Zitter-Pappel (Populus tremula),Eberesche (Sorbus aucuparia),Feld-Ahorn (Acer campestre) Holunder (Sambucus nigra und S. racemosa). Die Pflanzung erhält eine 5-jährige Fertigstellungspflege und wird in Trockenperioden gewässert.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarten des Katasteramtes Dessau
Gemeinde: Zerbst
Gemarkung: Zerbst
Flur: 14, 15, 25

Maßstab 1:1000

Stand der Planunterlage: Okt. 1996
Vervielfältigungserlaubnis erteilt:
durch das Katasteramt: Dessau
am: 25.07.1995

Aktenzeichen: VE 10/95

ZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)
z.B.0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. (0,6) Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B.II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B.II-IV als Mindest- und Höchstmaß
TH 12,0m Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze, Baulinie (§ 9 (1) BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Schule

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
Kombinationsstreifen (Rad- und Fußweg, Stellplätze, Straßenbegleitgrün)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
private Verkehrsfläche, Privatstraße
Fußweg
Einfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen, sowie Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)
Elektrizität, Trafostation (vorhanden)
unterirdische Stromhauptversorgungsleitung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
ÖG | PG Öffentliche Grünfläche/Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Spielplatz
HG Hausgarten
EF Einfriedung

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahm für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) gemäß Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Anpflanzen:
Bäume
Sträucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1)Nr. 25 b BauGB)
Erhalten :
Bäume

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

10. Sonstige Planzeichen
SW Sozialer Wohnungsbau
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB i.V.m. § 92 BauO LSA)
ST Stellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
TGa Tiefgarage
Böschungen
3.00 K. Maßangaben in Metern
Empfohlene Grundstücksgrenzen - nicht verbindlich
Wasserfläche, hier : Löschteich
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (ehemalige Tankstelle, Dobritzer Straße). (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Baugestaltung (§ 87 BauO LSA):
SD Satteldach
WD Walmdach
z.B.30-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

11. Nachrichtliche Übernahme
Vorhandene Bebauung
Flur 14 Flurbezeichnung
15/1/2 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2(1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.02.1993

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 04.03.1996 bis 19.03.1996

Beschluß über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB durch den Stadtrat am 28.11.1996

Öffentlegungsbeschluß gem. § 3(2) BauGB durch den Stadtrat am 27.05.1998

Satzungsbeschluß: Der Stadtrat der Stadt Zerbst hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 23.02.2000

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 23.02.2000 gebilligt.

Zerbst, den 09.03.2000 Siegel Bürgermeister

Anzeige- / Genehmigungsvermerk:
Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.05.2000 Az: ..... erteilt.

Dessau, den ..... Siegel i.A. Apel Regierungspräsidium

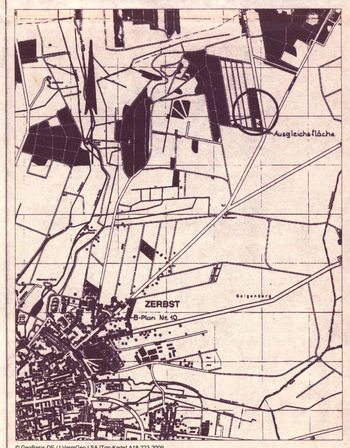
Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens Anzeigeverfahrens wurde ortsüblich bekannt gemacht: am 06.06.2000 im Amtsblatt
Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Zerbst, den 30.06.2000 Siegel Bürgermeister

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung:
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Zerbst, den ..... Siegel Dipl.-Ing. Architekt Zerbst ÖbVI

Übersichtsplan Maßstab 1 : 20.000



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] A18-223-2009

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) i.V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) und nach § 87 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994) hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan Nr.10 "Kasernengelände/ Dobritzer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 87 BauO LSA als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Satzung der Stadt Zerbst über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

"Kasernengelände / Dobritzer Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 87 BauO LSA

Maßstab: 1 : 1.000

Stadt	Zerbst
Landkreis	Anhalt - Zerbst
Regierungsbezirk	Dessau

Bearbeitet

Giffige & Hartbel
Ingenieurgesellschaft mbH
Wasserstraße 1
39261 Zerbst
Telefon (03923) 7910

Stand : November 1999
Juni 2000