



Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
 © Geo-Basis-DE / LvermGeo LSA / www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
 Abgabe: 2015, Az.: B22-7006375-2015-7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 **MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 werden ausgeschlossen.
 - 1.2 WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 sind ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 **Grundflächenzahl**
 - 2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Mischgebietes wird mit 0,6 festgesetzt.
 - 2.1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird mit 0,4 festgesetzt.
 - 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ entsprechen § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.
 - 2.3 **Höhe baulicher Anlagen**
 - 2.3.1 Für das Mischgebiet MI 1 wird die Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, gemessen von Oberkante Straße "Markt", festgesetzt.
 - 2.3.2 Bezugspunkt für die Oberkante Straße ist ein Kanaldeckel in der Straße "Markt".
- 3. Bauweise**
 - 3.1 MI 1: Innerhalb des Mischgebietes MI 1 wird auf einer Bebauungstiefe bis 20 m die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 MI 2: Für das Mischgebiet MI 2 wird keine Bauweise festgesetzt.
 - 3.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird die offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. ENTFÄLLT
- 4. Baulinie / Baugrenze / überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - 4.1 Das durch Baulinien / Baugrenzen eingebundene Baufeld stellt die überbaubare Grundstücksfläche dar.
 - 4.2 Entsprechend § 23 Absatz 2 BauGB sind ab dem 1. Obergeschoss Vorbauten wie Erker und Balkone und Vergleichbares bis 1,5 m Tiefe als vortretende Gebäudeteile zur Baulinie sowie zur Bebauungstiefe des MI 1 zulässig.
- 5. Verkehrsfläche**
 - 5.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
 - 5.2 Rettungswege und Feuerwehrstellflächen sind in die öffentliche Verkehrsfläche zu integrieren.
 - 5.3 Die Verkehrsfläche der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" ist als Fußgängerpromenade mit Aufenthalts- und Grünflächenfunktion zu gestalten.
- 6. Fläche für Abwasserbeseitigung**
 Die als Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzte öffentliche Toilettenanlage ist in die öffentliche Verkehrsfläche so zu integrieren, dass die Zugänglichkeit sowie die befahrbare Zuwegung für Reinigungs- und Wartungsarbeiten gewährleistet sind.
- 7. Erhalt von Bäumen**
 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume wird der Erhalt festgesetzt.

B) gestalterische Festsetzung

Die Bebauung am Markt ist der historischen Bebauung anzupassen.
 Dachform = Satteldach / Dachneigung 35 - 45 °

HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Zerbst“.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Beginn erdgreifender Arbeiten ist der Bauordnungsbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Der Marktplatz ist ein Denkmalschutzgebiet (Platzanlage) nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Der Lückenschluss Markt 14 und 16 ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde, unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Kellerranlage, in Kubatur und Ausführung dem historischen Bestand anzupassen. Für die Bebauung ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals Stadt Zerbst/Anhalt. Erdarbeiten bedürfen gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Auf bereits untersuchten Teilflächen entlang der Judenstraße besteht kein weiterer archäologischer Handlungsbedarf.

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates folgende Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Quartier "Markt / Judenstraße" bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt erlassen.

Zerbst/Anh., den

 Bürgermeister Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 gem. §§ 1 (3) und 2 i. V. m. § 13 (2, 3) BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am

Zerbst/Anh., den

 Bürgermeister Siegel

2. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Zerbst/Anh., den

 Bürgermeister Siegel

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom bis einschl. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom am Verfahren beteiligt.

Zerbst/Anh., den

 Bürgermeister Siegel

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

Zerbst/Anh., den

 Bürgermeister Siegel

5. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Quartier "Markt/Judenstraße" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst/Anh., den

 Bürgermeister Siegel

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anh., den

 Bürgermeister Siegel

7. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 wurde am 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

 Bürgermeister Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A) PlanZV

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-
- Zweckbestimmung:
- Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch
- Zweckbestimmung:
- Abwasser
- Regenwasser
- Trinkwasser
- Telekom
- Gas
- Energie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung:
- Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Begrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flurstücksgrenze

Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)

- OK (Oberkante)
- Kanaldeckel
- 67,23 m ü. NNH

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

STADT ZERBST / ANHALT



**1. ÄNDERUNG
 BEBAUUNGSPLAN
 NR. 38**

Quartier "Markt / Judenstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
 1. Änderung im vereinfachten Verfahren
 gemäß § 13 BauGB

Teil A Planzeichnung
 Maßstab 1 : 500
 Teil B Textliche Festsetzungen

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

Februar 2018
 ENTWURF