

# TEIL A

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nach BauNVO und PlanZV zu § 10, Abs. 1 BauZVO vom 20. Juni 1990

### FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6, 8 BauNVO)

	Mischgebiet
	Gewerbegebiet
	eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß
TH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß-Traufhöhe in m über OH Straße

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
o	Baugrenze

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Dachform/ Dachneigung
Bauweise	Traufhöhe

4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, 5, § 16 Abs. 5 BauNVO

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße, Landstraße)
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche

6. Führung von Versorgungsanlagen und Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

	Elektrizität
	Gas
	oberirdisch
	unterirdisch

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	private Grünflächen
	Renaturierung
	verkehrsbeeinträchtigendes Grün

8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Wasserflächen zur Regelung des Wasserabflusses - Gräben - Gewässer II. Ordnung
	Fließrichtung

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

	Flächen für Wald
--	------------------

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen als Alleebäume
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

11. Festsetzungen gemäß § 83 BauO

GD	geneigtes Dach mit zulässigem Neigungswinkel
----	--

### KENNZEICHNUNG

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3, 1 BauGB)

	Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	archäologische Fundstelle § 9 Abs. 6 BauGB
F 1-4	Fundstellen

	mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB
	bestehende Grundstücksnummer
	bestehende Flurstücksnummer
	Flurbezeichnung
	vorh. Gebäude

### VERMERKE

	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	aufzuhebender Weg
	geplante Grundstücksgrenze

# TEIL B

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- textliche Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet III" der Stadt Zerbst

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Bauliche Nutzung 1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich, der in "zeichnerischen Teil A" abgegrenzt ist, umfasst:

- Mischgebiete MI nach § 6 BauNVO mit Einschränkung d. Abs. 2 Nr. 7 und 8
- MI sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Gewerbegebiete GE nach § 8 BauNVO

Im GE sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht nach § 4 BinschG in d. F. d. Bek. v. 12.05.1992, § 4 BinschG v. 24.07.85 einer Genehmigung bedürfen. Auf den GE-Grundstücken westlich d. Planstraße A und südlich der Planstraße C sind ausnahmsweise Anlagen zulässig, die einem vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 19 BinschG bedürfen.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind außer Nr. 3 allgemein zulässig:

- eingeschränkte Gewerbegebiete GE nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 BauNVO
- Im GE sind grundsätzlich solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog d. Festsetzungen über MI nach § 6 BauNVO)

Der § 8 BauNVO gilt mit Einschränkung: unzulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind außer Nr. 3 allgemein zulässig:

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind außer für Kleintierhaltung allgemein zulässig.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 sind als Ausnahme zugelassen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzung erfolgt nach § 16 BauNVO durch Eintrag in "Teil A" durch:

- die Zahl der Vollgeschosse nach § 18 BauNVO
- die Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO
- die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in "Teil A" durch:

- offene Bauweise (o) § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung und Erschließung dienen zulässig.

3. Rechtstabellierte Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Schutzabstände für Hochbauobjekte aller Art aus Leitungs- und Kabelrechten sind nachrichtlich in "zeichnerischen Teil A" übernommen

- entlang der Bundesstraße B 184 ist die Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz im "Teil A" als Baugrenze festgesetzt.

Leitungsrechte sind der Energieversorgung Magdeburg AG bzw. der Verbundnetz Gas AG zu gewähren. Dem Land Sachsen-Anhalt sind bei Bedarf Fahrrchte für den Ausbau der Bundes- und Landstraßen einzuräumen.

4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a, b BauGB

An den im "Teil A" gekennzeichneten Stellen sind einheitliche Laubbäume bzw. Sträucher und Geolise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßgaben des Grundordnungsplanes sind einzuhalten. Die als Altablagerung gekennzeichnete Deponie, nach einer Gefährdungsanalyse zu renaturieren, ist als Grünfläche ausgewiesen.

Die wirtliche Renaturierung des Grabens und der Deponie ist als Ersatzmaßnahme für die Flächenversiegelung festgesetzt.

Heidsieitig der Planstraßen A-E besteht Pflanzgebot für Alleebäume. Die Realisierung hat im öffentlichen Straßenraum im Verkehrsleitungs- bzw. im Verkehrsleitungsraum zu erfolgen.

Die Grünfläche darf im Straßenbereich nur für das notwendige Maß der Ge- und Ausfahrten unterbrochen werden. In den Grünflächen sind keine Nutzungen wie z. B. Lager, Abstell- oder Parkflächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, können als Ausnahme zugelassen werden.

Neu entstehende Grundstücksgrenzen sind beidsieitig auf mind. 1,5 m dauerhaft zu begrünen. Ungegliederte und große Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Für versiegelte Flächen gilt das Pflanzgebot 1 Baum pro 5 Steq. Fläche. Je Baum ist 0,2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu gewähren, der Stammdurchmesser ist auf mind. 10 cm festzusetzen.

Die Anpflanzung hat spätestens nach der Fertigstellung in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu erfolgen. Für die Anpflanzungen sind 2 Jahre Pflege bzw. für Ersatzmaßnahmen ist Sorge zu tragen.

Für versiegelte Flächen im Allgemeinen gilt das Gebot pro 100 m<sup>2</sup> 1 Baum mit Stammdurchmesser 10 cm als Ausgleichspflanzung auf dem Grundstück selbst bzw. als Ersatzmaßnahme in Uferstreifen des Grabens zu realisieren.

5. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Teiche für Regenrückhaltung bzw. Löschwasserbereitstellung sind im Geltungsbereich zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Für den Graben als Fließgewässer ist die Kanalisation und Verrohrungen unzulässig. Bei Überbauung sind die inneren Mindestabmessungen einzuhalten.

Einseitig ist die Unterhaltung des Grabens zu gewährleisten.

6. Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Außer der im "Teil A" festgesetzten Anbindung an die Bundesstraße sind keine weiteren Zufahrten zulässig.

Für die Planstraßen A-E gelten die im "Teil A" festgesetzten Straßenschnitte.

Die Ausbildung der Fahrbahn-, Gehweg- und Radwegbeläge hat als Verordnungsflächen zu erfolgen.

Stellplätze für LKW sind als Parktafeln im öffentlichen Straßenraum der Planstraßen A und C begrenzt zulässig.

Notwendige Stellplätze sind ohne Ausnahme auf den Grundstücken auszuweisen.

Die Ausbildung der Erschließungsflächen auf den Grundstücken hat als durchlässige Pflasterung zu erfolgen.

Im Straßenkreuzungsbereich sind die Sichtfelder von jeder Sichtbehinderung höher als 0,90 m über der Fahrbahn freizuhalten.

7. Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Geplante Versorgungsleitungen sind unterirdisch parallel der Planstraßen im Fuß- und Radwegbereich zu verlegen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 83 Abs. 1 Nr. BauO

1. Gestaltung der Gebäude

Im Mischgebiet sind allgemein nur Dächer, mit Dachneigungen von 30° bis 50° als geneigte Dächer zulässig.

2. Einfriedungen

Zulässig sind wirksame Eingrünungen (z. B. Hecken) sowie transparente Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante Gelände.

3. Lage der Gebäude

Die Hauptachsen der Gebäude sind im orthogonalem Raster zur Planstraße A auszurichten.

Hinweise für die Anforderung an einzelne Baugeweise:

1. Grundwasserschutz

Das Versickern, das von Straßen und sonstigen befestigten Flächen abfließende, mit gefährdenden Stoffen verunreinigte Wasser, ist nicht zulässig.

2. Eine von der Deponie ausgehende Grundwasserbelastung kann nicht ausgeschlossen werden.

Hinweise sind entsprechend bei Gründungen und der Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser zu beachten.

3. Im Gebiet der Ausschüttung sind baulich-konstruktive Maßnahmen im Gründungsbereich zu erwarten.

4. Auf den von der LPG bewirtschafteten Flächen (Dungstätten, Silo) sind vor einer erneuten Baumaßnahme, geeignete Bodenanalysen vorzunehmen, um eine mögliche Bodenbelastung auszuschließen bzw. entsprechende bauliche Maßnahmen ergreifen zu können.

5. Die archäologischen Fundstellengebiete sind, in ihrer Lage, gemäß Stellungnahme des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege allgemein gekennzeichnet.

Für diese Bereiche gilt: Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmalschG sind Erarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Fundstellen bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Da zu vermuten ist, daß auch in anderen Teilen des Baugebietes mit archäologisch wertvollen Funden zu rechnen ist, werden hiermit alle Investoren auf die Bestimmung des § 9 Abschnitt III, § 9 - 12 DenkmalschG hingewiesen. Diese Hinweise sind an die auszuführenden Firmen weiterzuleiten.

Im Bereich der Fundstelle 1 ist der untere Denkmalschutzbehörde in angemessener Frist (Zeitpunkt festsetzen) die Möglichkeit einzuräumen, Probegrabungen durchzuführen. Die obere Denkmalschutzbehörde kann durch Anordnung abgegrenzte Flächen, gemäß § 9 Abs. 5, zu befristeten Grabungsschutzgebieten erklären.

6. Gemäß Bundesfernstraßengesetz bedürfen Baugenehmigungen längs der Bundesstraße, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der ortsdurchfahrenden bis zu 40 m Abstand zum besttigten Fahrbahnrand der Zustimmung der oberen Landesstraßenbaubehörde.

7. Bauvorhaben bedürfen der Genehmigung der Mehrbereichsverwaltung VII als sachlich und örtlich zuständige Luftfahrtbehörde gemäß § 12 LuftVG.

Ergänzung zu Pkt. 2 und 4

Die an den beiden Standorten nachgewiesenen Schadstoffe stellen keine Umweltgefährdung dar. Detaillierte Angaben sind den vorliegenden Baugrundgutachten und der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Dessau/Wittenberg vom 11.05.1995 zu entnehmen. Die in diesem Zusammenhang erstellten Baugrundgutachten ersetzen nicht die Baugrundgutachten für die einzelnen Bauvorhaben.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13. 06. 1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Volksstimme am 29.08.1990 erfolgt.

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO am 20.12.1991 beteiligt worden.

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

3. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.2.1992 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauZVO von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.1.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.03.1992 bis zum 20.04.1992 während folgender Zeiten

Mo, Mi	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 15:00 Uhr
Di	9:00 - 12:00 Uhr	14:00 - 17:00 Uhr
Do	9:00 - 12:00 Uhr	14:00 - 16:00 Uhr
Fr	9:00 - 12:00 Uhr	

nach § 3 Abs. 2 BauZVO öffentlich auslegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16. 03. 1992 in "Volksstimme" sowie durch Aushang

gemacht worden. - ortsüblich bekannt-

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

7. Der katastermäßige Bestand am 28.11.1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

VOERDE Datum:

gez. Vedder  
ÖBVI

Siegelabdruck

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16. 12. 1992, von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29. 09. 1993 den Entwurf des Bebauungsplans (alte Bezeichnung: 1. Änderung der Satzung) mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

11. Die Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 16. 09. 1993 von der Auslegung des 2. Entwurfs (alte Bezeichnung: 1. Änderung der Satzung) in Kenntnis gesetzt worden und erhielten erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

12. Der 2. Entwurf (alte Bezeichnung: 1. Änderung der Satzung) des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 9. 10. 1993 bis zum 29. 10. 1993 in Bauamt während folgender Zeiten

Montag	8:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 15:00 Uhr
Dienstag	8:00 - 12:00 Uhr	14:00 - 17:00 Uhr
Donnerstag	8:00 - 12:00 Uhr	14:00 - 16:00 Uhr
Freitag	8:00 - 12:00 Uhr	

nach § 2 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauZVO - Maßnahme öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02. 10. 1993 in der Volksstimme ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

13. Der Stadtrat hat die erneut vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern am 16.02.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

14. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.02.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt. Der Satzungsbeschluß vom 16.12.1992 wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 01.02.1995 aufgehoben.

Zerbst Datum: 06.07.1995

gez. Behrendt  
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

15. Der Nachtrag zum Abwägungsverfahren vom 01.02.1995 wurde am 28.06.1995 vom Stadtrat beschlossen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Der Satzungsbeschluß vom 01.02.1995 wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 28.06.1995 aufgehoben.

Zerbst Datum: 06.09.1995

gez. Behrendt  
Bürgermeister

Siegel

16. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.02.1995, Az. 25/92/245, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. 8/667/3

Dessau Datum: 05.12.1995

gez. i. A. Nestler  
Regierungspräsident

Siegelabdruck

17. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.