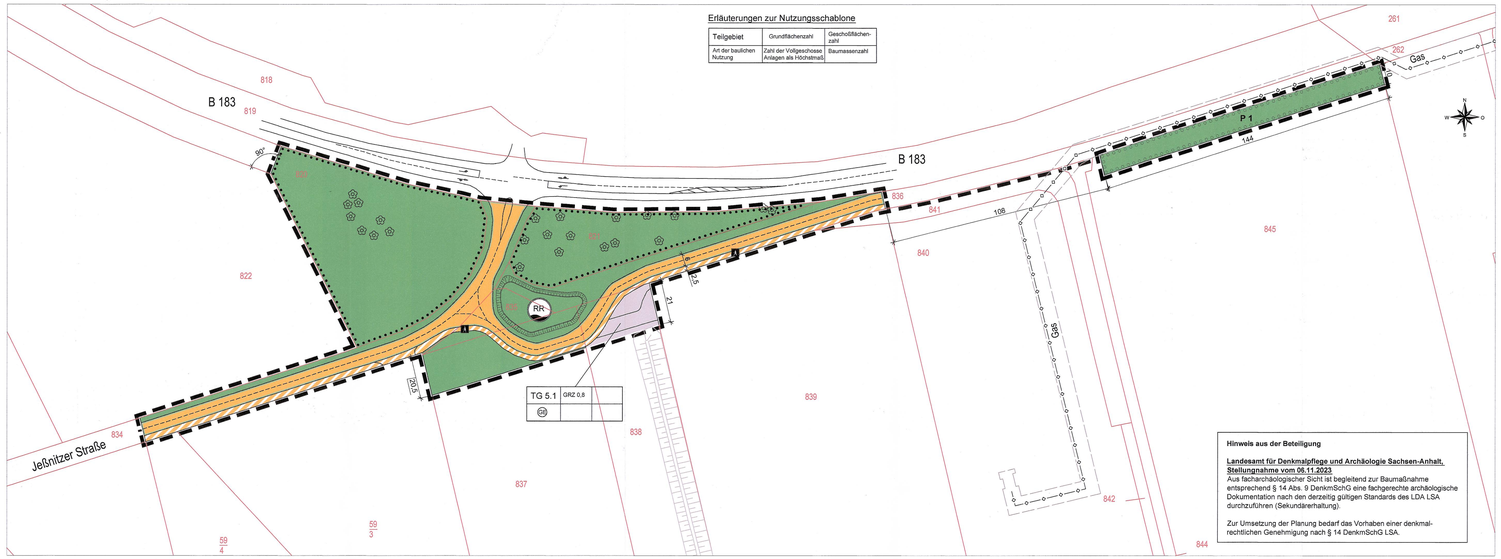
Stadt Zörbig, Bebauungsplan Nr. 26 "Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183"

Planzeichnung: Teil A



Erläuterungen zur Nutzungsschablone

Teilgebiet	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse/ Anlagen als Höchstmaß	Baumassenzahl

Kartenauszug: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2011/A18-294-2009
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGEO LSA.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Zörbig
Flur: 6
Flurstücke: 821, 835,
Teilflurstücke: 820, 834, 836, 837, 838, 845

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine Fläche für Gewerbegebiete (GE) - Teilgebiet 5.1 (TG) festgesetzt. Sie ist ein Bestandteil des im direkten Anschluss weiterführenden Gewerbegebietes des Bebauungsplanes „Thura Mark" - Teilgebiet 5.1 (TG)

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 16 und 17 BauNVO)

1. Im Teilgebiet TG 5.1 wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt.
2. Die bauliche Nutzung erfolgt im TG 5.1 mit der Einschränkung, dass auf dieser Fläche keine hochbaulichen Anlagen oder Gebäude zulässig sind.

3. **Grünordnungsmaßnahme** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

P 1:
Auf der gemäß Planeintrag dargestellten Fläche P 1 sind Großbaumreihen mit freiwachsenden Hecken in einer Breite von 10 m anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

4. **Externe Ausgleichsmaßnahme** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

A: Auf dem Flurstück 596 der Flur 5 in der Gemarkung Zörbig sind entlang des Weges insgesamt 22 Obstbäume heimischer Art anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Neuanpflanzungen sind in den Anwuchsjahren vor Wildverbiss durch Sicherung mit 2 Pfählen oder Dreibock und entsprechender Anbindung zu schützen. Pflanzqualität Hochstamm, STU 10 bis 12 cm, 3 x verpflanzt.

Verwendung folgender heimischer Baumarten:
Apfelsorten: Albrechtsapfel, Boskoop, Kaiser Wilhelm, Ontario und Schöner von Nordhausen
Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Konferenzbirne, Pastorenbirne, Prinzessin Marianne und Köstliche von Charneu
Kirschsorte: Knorpelkirsche
Andere Sorten sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Hinweise zum Naturschutz und Artenschutz nach BNatSchG
(§ 39 und § 44 BNatSchG)

1. 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, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Vorhandene Gehölze mit einem Erhaltungsgebot sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.
2. Die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.
3. Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.
4. Vor Beginn der Pflanzmaßnahmen der Maßnahme P 1 muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Begehung und Untersuchung auf Feldhamsterbesatz durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und Notwendiges abzustimmen.

Pflanzempfehlungsliste für Maßnahme P 1

Artenauswahl Bäume:

Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Rosskastanie	*Aesculus hippocastanum*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Birne	*Pyrus communis*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Feldulme	*Ulmus minor*

Artenauswahl Sträucher:

Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Wilde Stachelbeere	*Ribes uva-crispa*
Heckenrose	*Rosa canina*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Himbeere	*Rubus ideaus*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Hinweis aus der Beteiligung

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 06.11.2023
Aus fachtechnologischer Sicht ist begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des LDA LSA durchzuführen (Sekundärerhaltung).

Zur Umsetzung der Planung bedarf das Vorhaben einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat in seiner Sitzung am 23.08.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 26 "Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183" in Zörbig gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Beschluss-Nr. 2023-BV-096).

Stadt Zörbig, den 30.10.2025 (Matthias Egert) Bürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183" in Zörbig in der Fassung vom September 2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Anlagen war gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 auf der Internetseite der Stadt Zörbig veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet waren die vollständigen Vorentwurfsunterlagen während folgender Zeiten

Montag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	von 8.00 - 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung Zörbig, FB Bau und Gebäudemanagement, Lange Straße 34, 06780 Zörbig für jedermann einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Vorentwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zörbig vom 07.11.2023, Nummer 11, 33. Jahrgang.

Stadt Zörbig, den 30.10.2025 (Matthias Egert) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 18.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Zörbig, den 30.10.2025 (Matthias Egert) Bürgermeister

4. Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden- und städte zum Vorentwurf wurden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 21.08.2024 behandelt (Beschluss-Nr. 2024-VO-0141).
Das Abwägungsergebnis wurde am 04.09.2024 mitgeteilt.

Stadt Zörbig, den 30.10.2025 (Matthias Egert) Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183" in Zörbig in der Fassung vom Mai 2024, bestehend aus der Planzeichnung, Textliche Festsetzungen sowie Begründung mit Anlagen wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Zörbig am 21.08.2024 gebilligt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 2024-VO-0142).

Stadt Zörbig, den 30.10.2025 (Matthias Egert) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183" in Zörbig in der Fassung vom Mai 2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Anlagen war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.10.2024 bis einschließlich 04.11.2024 auf der Internetseite der Stadt Zörbig veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet waren die vollständigen Entwurfsunterlagen während folgender Zeiten

Montag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	von 8.00 - 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung Zörbig, FB Bau und Gebäudemanagement, Lange Straße 34, 06780 Zörbig für jedermann einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zörbig vom 01.10.2024, Nummer 11, 34. Jahrgang.

Stadt Zörbig, den 30.10.2025 (Matthias Egert) Bürgermeister

7. Die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden- und städte wurden mit Schreiben vom 04.09.2024 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Stadt Zörbig, den 30.10.2025 (Matthias Egert) Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte zum Bebauungsplan am 26.02.2025 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. 2025-VO-0016). Das Ergebnis ist am 13.03.2025 mitgeteilt worden.

Stadt Zörbig, den 30.10.2025 (Matthias Egert) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 26 "Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom Dezember 2024 wurde in öffentlicher Sitzung vom 29.10.2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29.10.2025 gebilligt (Beschluss-Nr. 2025-VO-0050).

Stadt Zörbig, den 30.10.2025 (Matthias Egert) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 26 "Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183" der Stadt Zörbig wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Zörbig, den 30.10.2025 (Matthias Egert) Bürgermeister

11. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 "Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt vom 02.12.2025 Ausgabe Nr. 12, Jahrgang 35, gemäß der Hauptsatzung der Stadt Zörbig ortsüblich bekanntgemacht worden.

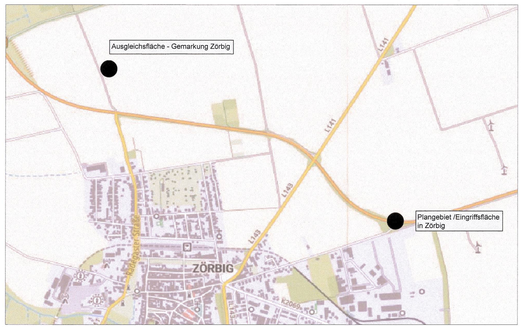
Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist auf der Internetseite der Stadt Zörbig einsehbar.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183" in Zörbig" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stadt Zörbig, den 03.12.2025 (Matthias Egert) Bürgermeister

Beglaubigte Abschrift
1. Ausfertigung

Lagebeziehung der Eingriffsfläche zur Ausgleichsfläche in Zörbig



Externe Ausgleichsmaßnahme (A)

Gemarkung: Zörbig
Flur: 5
Flurstück: tlw. 596
Maßnahme: Anpflanzen von 22 Obstbäumen
Pflanzqualität Hochstamm, STU 10 bis 12 cm, 3 x verpflanzt.

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

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

GE — Gewerbegebiet

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

A — Gehweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P 1 — Pflanzgebot

A — externe Ausgleichsmaßnahme

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bestandsangabe, Planzeichen der Kartengrundlage

Flurstückgrenze

z.B. 835 — Flurstücknummer

3 — Bemaßung in m

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

RR — Regenrückhaltung (Versickerungsbecken) (Lagedarstellung unverbindlich)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 5, 6 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungsleitungen, vorhanden

Gas — Gashochdruckleitung

Lage Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen in Metern

Übernahme gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91

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

GE — Gewerbegebiet

Bestandsangabe, Planzeichen der Kartengrundlage

Flurstückgrenze

z.B. 837 — Flurstücknummer

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Zörbig vom 26.02.2025.
der Bebauungsplan Nr. 26 "Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183" nach § 10 Abs. 1 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 26
"Neuregelung Verkehrsanbindung
Jeßnitzer Straße / B 183"

Satzung	Planungshoheit:	Stadt Zörbig Markt 12 06780 Zörbig
Dezember 2024	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
Maßstab 1: 1.000	Bearbeiter :	C. Woitschach / G. Sparfeld