

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE	
	Grenze räumlicher Geltungsbereich	§ 9 Abs. 7 BauGB	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO	
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GRZ = 0,3	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO	
HbA = 9 m	Höchstmaß baulicher Anlagen	§ 16 BauNVO	
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO	
	Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB	
	Sonstige Planzeichen		
	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter		
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		§ 9 Abs. 6 BauGB	
	Archäologisches Kulturdenkmal		
	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Trinkwasserschutz Zone III Fernsdorf - Prosigk	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	
3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)			
	vorhandene bauliche Anlagen		
	Flurstücksnummer		
	Flurstücksgrenzen		
	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 BauGB	

### § 3 Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**  
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16, 18, 20 BauNVO)**
  - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,3 festgesetzt.
  - Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird bei 9 m festgesetzt.
  - Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Höhe der erschließenden Straße jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt festgelegt.
  - Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt.

### 4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Je Baugrundstück ist mindestens 1 Stellplatz zu errichten. Die Stellplätze können in Form von Garagen und Stellplätzen errichtet werden. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht zu bebauenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 3,0 m breite Strauchhecke aus heimischen Gehölzen als freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 40 - 60 cm  
Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m  
Artenauswahl: Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Hainbuche (Carpinus betulus), Komelkirsche (Cornus mas)

### 6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Vor einer Inanspruchnahme des Bodens ist die Fläche durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von Feldhamstern nach der Winterruhe (Mitte April bis Mai) bzw. nach der Ernte der Feldfrüchte auf ein Vorkommen von Feldhamstern zu prüfen. Die Begehungen sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Bei einem Positivnachweis sind mit der Naturschutzbehörde vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.
- Zum Schutz der Feldlerchen ist ein Baubeginn nur in dem Zeitraum von August bis März möglich.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### Archäologische Denkmale

Im Bereich des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. Bei Inanspruchnahme der Genehmigungsfreistellung gemäß § 68 i. V. m. § 62 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ist die denkmalrechtliche Genehmigung nachzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

### Trinkwasserschutzgebiet

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Fernsdorf-Prosigk. Die geltenden Schutzzonenbestimmungen sowie eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten gemäß DVGW-Richtlinie W 101 sind zu beachten. Hier gelten insbesondere Verbote bzw. Nutzungsbeschränkungen, wie bspw. das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen, die Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie die Errichtung von Anlagen zur Massentierhaltung, Kläranlagen sowie Sand- und Kiesgruben.

### HINWEISE

Grenzmarken  
Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung Grenzmarken (Grenzeinrichtungen) vorhanden sind. In diesem Zusammenhang sind § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) zu beachten, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.08.2020 beschlossen, die Abrundungssatzung Nr. 4 "Teilbereich Zeudorfer Straße" im OT Schortewitz aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 9/2020 der Stadt Zörbig, Ausgabe vom 04.09.2020 erfolgt.
- Der Entwurf der Abrundungssatzung Nr. 4 "Teilbereich Zeudorfer Straße" im OT Schortewitz bestehend aus der Satzung und der zeichnerischen Darstellung der Satzung sowie der zugehörigen Begründung in der Fassung vom 24.02.2022 hat vom 24.02.2022 bis zum 24.02.2022 im FB Bau und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Lange Straße 34, 06780 Zörbig während folgender Zeiten

Montag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Donnerstag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 12/2022 der Stadt Zörbig, Ausgabe vom 24.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Abrundungssatzung am 24.02.2022 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Die Abrundungssatzung Nr. 4 "Teilbereich Zeudorfer Straße" im OT Schortewitz wurde vom Stadtrat am 24.02.2022 beschlossen. Die Begründung zur Abrundungssatzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2022 gebilligt.

Zörbig, den 24.02.2022

Bürgermeister

- Die Abrundungssatzung Nr. 4 "Teilbereich Zeudorfer Straße" im OT Schortewitz, bestehend aus der Satzung und der zeichnerischen Darstellung der Satzung sowie der zugehörigen Begründung in der Fassung vom 24.02.2022, wird hiermit ausgefertigt.

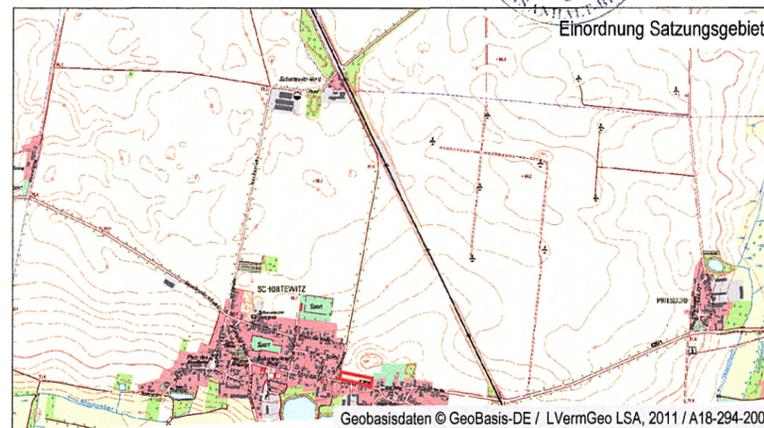
Zörbig, den 24.02.2022

Bürgermeister

- Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 08.03.2022 im Amtsblatt Nr. 3/2022 der Stadt Zörbig, Ausgabe vom 08.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.03.2022 in Kraft getreten.

Zörbig, den 08.03.2022

Bürgermeister



## Stadt Zörbig

### Abrundungssatzung Nr. 4 "Teilbereich Zeudorfer Straße" im OT Schortewitz

zeichnerische Darstellung

Datum: Januar 2022  
Maßstab: 1 : 1.000