

Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 25 "An der Gärtnerei"

TEIL A PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat in seiner Sitzung am 20. Oktober 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 25 "An der Gärtnerei" aufzustellen (Beschluss-Nr. 2021-BV-123). Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 9. November 2021 im Amtsblatt Nr. 14/2021 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.
Zörbig, den 01.06.2023 (Siegel) Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24. Februar 2022 frühzeitig unterrichtet worden.
Zörbig, den 01.06.2023 (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 22. Februar 2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom Januar 2023 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2023-BV-009). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 7. März 2023 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 3/2023 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.
Zörbig, den 01.06.2023 (Siegel) Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23. Februar 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zörbig, den 01.06.2023 (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Januar 2023 sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. März 2023 bis 17. April 2023 während der Dienststunden im Fachbereich Bau und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Lange Straße 34 öffentlich ausliegen.
Zörbig, den 01.06.2023 (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2) vorgebrachten Anregungen am 12. April 2023 geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. 2023-BV-001). Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 20. April 2023 bekannt gemacht.
Zörbig, den 01.06.2023 (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 31. März 2023 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 2023-BV-001). Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.
Zörbig, den 01.06.2023 (Siegel) Bürgermeister
- Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 01.06.2023 ausfertigt.
Zörbig, den 01.06.2023 (Siegel) Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erteilt ist, sind am 11. April 2023 im Amtsblatt der Stadt Zörbig Nr. 4/2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.
Zörbig, den 14.06.2023 (Siegel) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	0,4	Grundflächenzahl	§ 16 und 19 BauNVO
	12,0 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 und 18 BauNVO
	II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 und 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen			§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
		Baugrenze	
Verkehrsflächen			§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 23 BauNVO
Zweckbestimmung:			
		Parkplatz	
Grünflächen			§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
		öffentliche Grünfläche	
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
		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und b) BauGB
		Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
		Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB
Sonstige Planzeichen			§ 9 Abs. 7 BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
		Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	

2. BESTANDSANGABEN

Flurstücksnummer	90/26
Flurstücksgrenzen	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg v. 14. Juni 2021
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für die Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil dieser Satzung.

RECHTSGRUNDLAGE

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. In dem Allgemeinen Wohngebiet wird der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen auf die Höhe der erschließenden Straße jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt festgelegt.
 - Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Antennenanlagen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze zwischen dem Straßengrundstück der erschließenden Straße und der vorderen Baugrenze unzulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.
 - Gehölzentnahmen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
 - Zum Schutz von Fledermäusen sind alle Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 40 cm und mehr auf geeignete Quartiersstrukturen und ein Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Es ist eine Nachkontrolle am gefällteten Baum durchzuführen. Die Kontrollen sind zu dokumentieren. Bei Nachweisen ist das weitere Vorgehen bzw. die notwendige Ersatzmaßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 1 ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Es sind ausschließlich Laubgehölze aus gebietsheimischen Herkünften (Herkunftsregion 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) anzupflanzen. Das Verhältnis Baum zu Strauch beträgt 1 : 10.
 - Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm (Baum); verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm
 - Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m
 - Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 2 ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Ergänzend sind ausschließlich Laubgehölze aus gebietsheimischen Herkünften (Herkunftsregion 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) anzupflanzen. Das Verhältnis Baum zu Strauch beträgt 1 : 10.
 - Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm (Baum); verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm
 - Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m
 Die Hecke kann maximal für eine Grundstückszufahrt in einer Breite von 5,0 m unterbrochen werden.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
 - Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche E 1 sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.
 - Je Grundstück ist ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
 - Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanz, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm; Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die für die Wohnhäuser notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Die Flächen für notwendige Stellplätze können auch in Garagen oder Carports angeordnet werden.

Hinweise

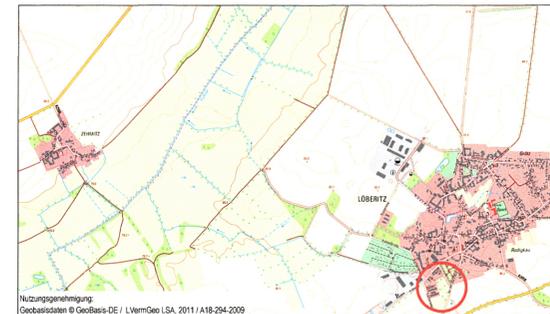
Denkmalschutz
Nach derzeitigem Stand der Unterlagen befinden sich archaische Kulturdenkmale (ur- und frühgeschichtliche Fundstelle; Mittelalterliche Körperbestattung) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Weitere archaische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Vorhabensgebietes. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der archaischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht) bzw. ist zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Gemäß § 14 DenkmSchG LSA bedürfen Bodeneingriffe im Vorhabenbereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 14 Abs. 8 DenkmSchG LSA), die bei der zuständigen Denkmalbehörde einzureichen ist. Bei Baugenehmigungsverfahren ist die zuständige Denkmalbehörde zu beteiligen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Friedhof Löberitz, der ein Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt ist. Bei der Bebauung des Plangebietes ist der Umgebungsschutz des Denkmals zu beachten. Für Baumaßnahmen ist deshalb ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA zu stellen.

Boden und Baugrund
Aufgrund der im Gebiet vorherrschenden Lössvorkommen und der damit einhergehenden Konsistenzveränderungen des Lössbodens im Zusammenhang mit der Aufnahme von Oberflächen-/Traufenwässern, wird durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen (Stellungnahme vom 22. März 2022) die Durchführung einer standortbezogenen Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen, um u. a. die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes zu prüfen.

Grenzmarken
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grenzmarken (Grenzmarken), die nicht zu verändern oder zu beseitigen sind. Gemäß § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken sind durch eine nach § 1 des VermGeoG befugte Stelle durchzuführen.

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Zörbig vom 12. April 2023 der Bebauungsplan Nr. 25 "An der Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, erlassen.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132),
Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.



Stadt Zörbig Bebauungsplan Nr. 25 "An der Gärtnerei"

Satzung

Planungsbüro: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Händelstraße
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: April 2023

Gemarkung: Löberitz

Flur: 2

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.