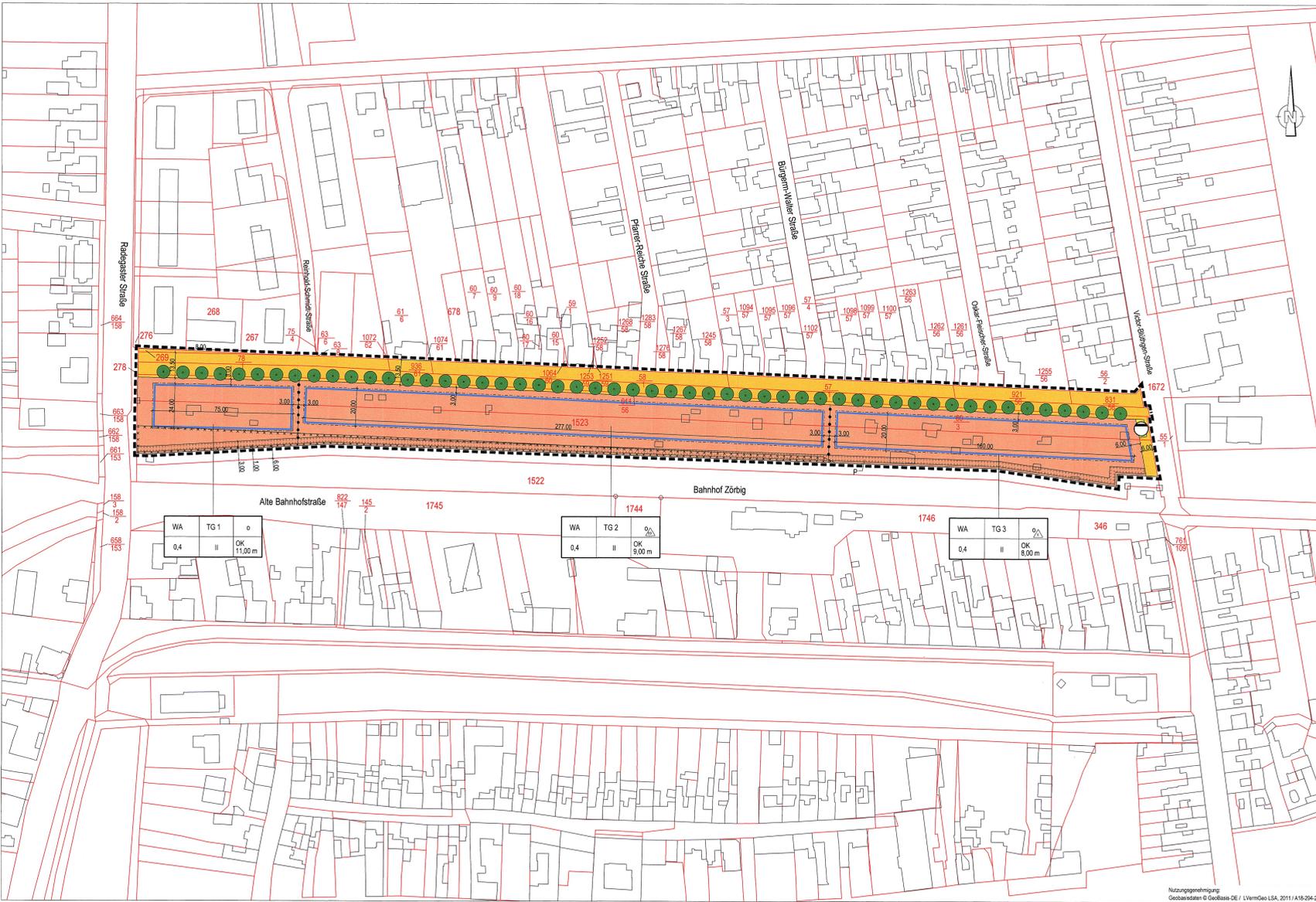


# Stadt Zörbig Bebauungsplan Nr. 22

## Wohngebiet „Wilhelmstraße“ (OT Zörbig)

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB			
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO	
z.B. 0,6/0,8 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NNM)	§§ 16, 19 BauNVO	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse	§§ 16, 19 BauNVO	
Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB			
■	Baugrenze	§ 23 BauNVO	
○	offene Bauweise	§ 22 BauNVO	
△	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO	
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO	
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB			
■	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB	
■	Flächen für Versorgungsanlagen		
○	Abwasser		
Zweckbestimmung			
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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 II, a) BauGB	
●	Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 II, a) BauGB	
Sonstige Planzeichen			
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB	
■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO	
±	Vermaßung in Metern		

### 2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

■	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB
---	---	----------------------------------

### 3. ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Teilgebiet (TG)	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

### 4. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

1053	Flurstücksnummer
—	Flurstücksgrenzen

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- In allen WA-Teilgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- In allen WA-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO:
  - Anlagen für die Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
 nicht Bestandteil dieser Satzung.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)
- Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen für alle WA-Teilgebiete wird auf die Höhe der zu erschließenden Straße jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt festgelegt.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den WA-Teilgebieten festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)
  - In allen WA-Teilgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 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 0,5 zu belegen.
- Zum Schutz von Brüdern sind Gehölzenträumer nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Zum Schutz von Fledermäusen sind vor Abriss von baulichen Anlagen Kontrollen auf ein Vorkommen von Fledermäusen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Werden Quartiere festgestellt, sind Abklärungen mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und das Protokoll der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.
- Fällung der Linden
  - Vor Fällung der Linden sind Kontrollen im Hinblick auf Quartiere und ein Vorkommen von Fledermäusen, Brüdern und hochverbreitende Käfer durch einen Fachgutachter durchzuführen. Das Fällen ist durch den Fachgutachter zu begleiten und am gefällten Holz Nachkontrollen vorzunehmen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde zu übergeben.
- Zum Schutz der Zaundecken ist vor Ende der Winterarbeiten entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Pflanzenschutzzaun fachgerecht aufzustellen. Es ist regelmäßig eine Funktionskontrolle durchzuführen. Der Verlauf des Schutzzaunes ist durch einen Fachgutachter vorzugeben.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 II, a) und II, b) BauGB)
  - Die entlang der Wilhelmstraße festgesetzten Baumpflanzungen sind mit heimischen Laubbäumen auszuführen. Die Pflanzabstände sind mindestens 10,0 m. Dieser Pflanzabstand kann ausnahmsweise in Abhängigkeit der Zufahrten für die Baugrundstücke, der vorhandenen und neuen Leitungen um max. 2,0 m verschoben werden.
  - Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm
- Je Baugrundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
  - Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm (Laubbaum)
  - Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm (Obstbaum)
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen P sind Strauchhecken aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke muss nach der Entwicklungspflege dauerhaft mindestens eine Höhe von 1,5 m aufweisen.
  - Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 80 – 100 cm
  - Pflanzzeit: 1,50 m x 1,50 m
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Innerhalb der WA-Teilgebiete sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 in den Gebäuden so anzuordnen, dass diese nicht an der Südfassadeseite liegen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat am 25.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet „Wilhelmstraße“, OT Zörbig im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Zörbiger Boten Nr. 11 am 01.11.2019 erfolgt. Bei der Aufstellung wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt.

Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass sich die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die wesentlichen Auswertungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB informieren und zur Planung äußern kann.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.11.2019.
- Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Einberufung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung wurde im Verfahren Gebrauch gemacht.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 24. Juni 2020 (Beschluss-Nr. 2020-BV-044) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat hat am 22.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet „Wilhelmstraße“, OT Zörbig mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet „Wilhelmstraße“, OT Zörbig bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 14.09.2020 bis zum 16.10.2020 im Fachbereich Bau und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Linge Straße 34 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Zörbiger Boten Nr. 09/2020 der Stadt Zörbig vom 04.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Zörbig, den 17.02.2020
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Zörbig, den 17.02.2020
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 16.12.2020 (Beschluss-Nr. 2020-BV-149) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Zörbig, den 17.02.2020
- Der Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet „Wilhelmstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 16.12.2020 vom Stadtrat als Satzung (Beschluss-Nr. 2020-BV-150) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2020 gebilligt.
- Zörbig, den 17.02.2020
- Der Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet „Wilhelmstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Zörbig, den 17.02.2020
- Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.02.2020 im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Zörbig ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die etwaige Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr dieser Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Zörbig geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, soll, ist darzulegen. Der Bebauungsplan ist am 02.03.2020 in Kraft getreten.
- Zörbig, den 17.02.2020

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
Archäologische Denkmale  
Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich um Stiefungen aus der Jungsteinzeit und dem Mittelalter. Das Kulturdenkmal ist gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA in Form einer fachgerechten Dokumentation in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt der Nachwelt zu erhalten.

Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der zuständigen Denkmalbehörde einzureichen. Bei Inanspruchnahme der Genehmigungsfreistellung gemäß § 68 I V. m. § 62 Bauordn. des Landes Sachsen-Anhalt ist die denkmalrechtliche Genehmigung nachzuweisen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG 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.

**KENNZEICHNUNGEN**  
Boden  
Im flächendeckenden Kataster von allasterverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht registriert. Es besteht über die Möglichkeit, dass nutzungsbedingt vor allem im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen punktuelle Bodenbelastungen mit Schadstoffen nicht ausgeschlossen werden können. Um der Vor- und Hinweispflicht nachzukommen, erfolgt die Kennzeichnung der ehemaligen Gleisanlagen. Bei Erdarbeiten sind auftretende organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden oder Bodenveränderungen bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu melden.

**HINWEISE**  
Naturschutz  
Für die Fällung der vorhandenen Alleebäume ist gemäß § 21 Abs. 2 NatSchG LSA eine Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

**Grenzmarken**  
Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Grenzmarken (Grenzrichtungen) vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang sind § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) zu beachten, wonach derjenige ordnungsgemäß handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

### Präambel

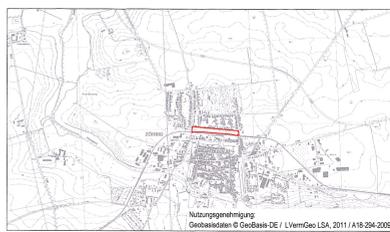
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Zörbig vom 16.12.2020 der Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet „Wilhelmstraße“, OT Zörbig bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 887) geändert worden ist.

**BauNutzungsverordnung** (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichnungsverordnung 1990** (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhaltes vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.



### Stadt Zörbig Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet „Wilhelmstraße“ (OT Zörbig)

Satzung	
Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	November 2020
Gemarkung	Zörbig
Flur	5
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	ALK Daten

Verwalltungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.