

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A) PlanZV**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**O** offene Bauweise  
 - - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**■** öffentliche Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**■** öffentliche Grünflächen  
 -Straßenbegleitgrün-

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

**■** Flächen für Wald

sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kartenerklärung

— 256 — Flurstücksgrenze / -nummer

**■** Bestandsgebäude

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

**TEIL B – FESTSETZUNGEN**

**I. Textliche Festsetzungen**

**I.1 überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche bzw. Straßenbegleitgrün und Baugrenze sind Garagen (einschl. Carport) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze sind von der Festsetzung ausgenommen.

**I.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe/Firsthöhe ist mit Bezug auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten, am Grundstück angrenzenden Planstraße bestimmt. Die Gebäudehöhe/Firsthöhe (FH) darf 8,50 m zum Bezugspunkt nicht überschreiten. Bei Gebäuden ohne First ist die Gebäudehöhe der größte Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem Bezugspunkt. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren bleiben dabei unberücksichtigt, soweit sie das technisch notwendige Maß nicht überschreiten.

**I.3 Niederschlagswasser**

3.1 Das Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücksgrenzen zu versickern.  
 3.2 Zur Sicherung des Wasserhaushalts des Grabens ist ihm das auf dem Plangebiet nicht versickernde Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen zuzuleiten. (§ 9 (1) Nr. 16)  
 3.3 Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über Sickerrohre abgeleitet. In den Graben nördlich des Geltungsbereiches ist ein Notüberlauf vorzusehen.

**II. Grünordnerische Festsetzung**

**II.1** Auf einer Seite der Straße werden in einem Abstand von ca. 15 m Laubgehölze (Winterlinde - *Tilia cordata*, Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*) der Pflanzqualität: gebietsseigen, VGK 2, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm gepflanzt.

**III. örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)**

**III.1 Einfriedungen**

- Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig - ausgenommen straßenseitige Einfriedungen.
- Unzulässig für straßenseitige Einfriedungen sind blickdichte Einfriedungen, insbesondere Mauern (ausgenommen als Stützpfosten), Kunststoffgeflecht/Sichtschutzfolie in Stabmattenzäunen, Sichtschutzelemente aus Holz, Beton, Blech, Kunststoffglas und sonstigen Kunststoffen.
- Heckenpflanzungen bleiben von der Festsetzung unberührt.

**III.2 „Schottergärten“**

Es gilt § 8 Absatz 2 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA):  
 Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind  
 • wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und  
 • zu begrünen oder zu bepflanzen,  
 soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.  
 „Schottergärten“ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

**IV. Hinweis**

**IV.1** Baum-Nummer 68 und 69 unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst/Anhalt.  
**IV.2** Gemäß Nachbarschaftsgesetz (NbG) vom 13. November 1997 sind entsprechend § 34 Absatz 1 folgende Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke sind je nach ihrer Höhe mindestens folgende Abstände von den benachbarten Grundstücken einzuhalten:

a)	bis zu	1,50 Meter Höhe	0,50 Meter
b)	bis zu	3 Meter Höhe	1 Meter
c)	bis zu	5 Meter Höhe	1,25 Meter
d)	bis zu	15 Meter Höhe	3 Meter
e)	über	15 Meter Höhe	6 Meter.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet "Mühlsdorfer Weg" Jütrichau gem. §§ 1 (3) und 2 i. V. m. § 13 (2, 3) BauGB aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....

Zerbst/Anhalt, den .....  
 .....  
 Bürgermeister Siegel

2. Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Zerbst/Anhalt, den .....  
 .....  
 Bürgermeister Siegel

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom ..... bis einschl. .... Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... am Verfahren beteiligt.

4. Die auf Grund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung des Stadtrates am ..... wurden die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet "Mühlsdorfer Weg" Jütrichau bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst/Anhalt, den .....  
 .....  
 Bürgermeister Siegel

6. Der Landkreis hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Bescheid vom ..... Az.: ..... gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt.

Köthen (Anhalt), den .....  
 .....  
 Landkreis Anhalt-Bitterfeld Siegel

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, den .....  
 .....  
 Bürgermeister Siegel

8. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Zerbst/Anhalt, den .....  
 .....  
 Bürgermeister Siegel

**PRÄMBEL**

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung des Stadtrates folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet "Mühlsdorfer Weg" Jütrichau bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen erlassen.

Zerbst/Anh., den .....  
 .....  
 Bürgermeister Siegel



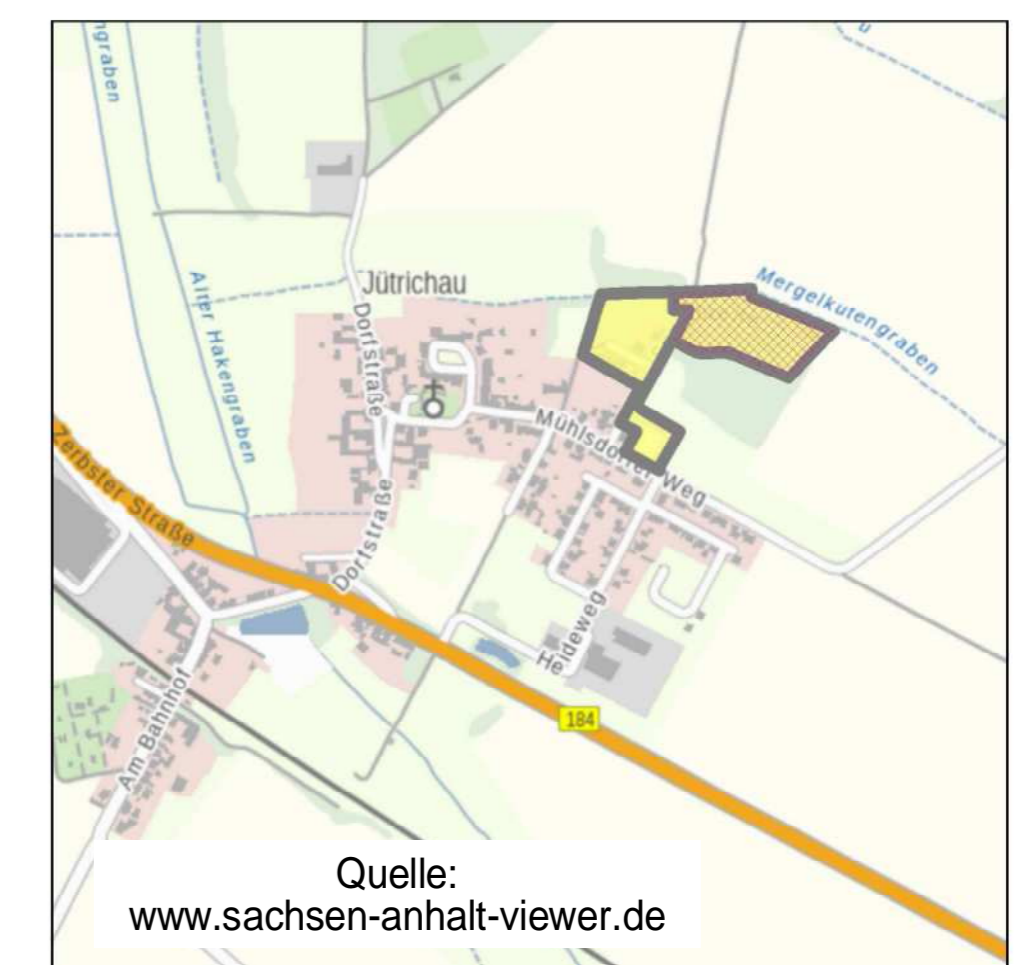
**Stadt Zerbst/Anhalt  
 Ortsteil Jütrichau**



**Bebauungsplan Nr. 2**

**Allgemeines Wohngebiet  
 "Mühlsdorfer Weg" Jütrichau**

**1. vereinfachte Änderung**



Teil A Planzeichnung  
 Maßstab 1 : 500

Teil B Textliche Festsetzungen

Verfahrensbetreuung:  
 Ingenieurbüro Wasser und Umwelt  
 Bahnhofstraße 45  
 39261 Zerbst/Anhalt

Juli 2021  
 ENTWURF