

PLANTEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5 Halbsatz PlanzV 90)

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

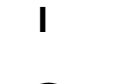
§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §51 bis 11 BauNVO



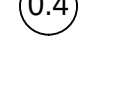
Allgemeine Wohngebiete



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Zahl der Vollgeschosse



Grundflächenzahl (GRZ)



Satteldach



Mischgebiete: Die Jeverische Strasse ist im FNP der Stadt Zerbst/Anhalt als Mischgebiet ausgewiesen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO



Baulinie



Baugrenze

3. Verkehrsflächen

§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

4. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB



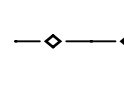
Flächen für Versorgungsanlagen



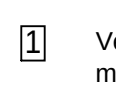
Abfall

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB



unterirdisch



Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit allen Medien und Abwasserableitung über das Grundstück Jeverische Strasse 38 Flurstück: 287

6. Grünflächen

§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Rephus Garten, öffentliche Parkanlage

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

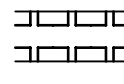


Anpflanzen: Bäume siehe Pflanzliste

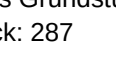
8. Sonstige Planzeichen



Stellplätze: Anwohnerstellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



über das Grundstück Jeverische Strasse 38 Flurstück: 287

9. Sonstiges



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§9 Abs. 7 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am ____/____/2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 50 "Wohnanlage JEVER HOF alters- und behindertengerechtes Wohnen" gem. §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am ____/____/2025 im Amtsboten und auf der Stadtseite www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt Bürgermeister Siegel

2. Der Stadtrat hat am ____/____/2025 mit Beschluss - Nr. ____/2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 in der Fassung vom Januar 2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt Bürgermeister Siegel

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom ____/____/2025 zur Äußerung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom ____/____/2025.

Zerbst/Anhalt Bürgermeister Siegel

4. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 50, "Wohnanlage JEVER HOF alters- und behindertengerechtes Wohnen" bestehend aus dem Planentwurf i. d. F. vom Januar 2025 einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____/____/2025 bis ____/____/2025 während folgender Zeiten Mo, Mi, Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr Di von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr Do von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB am XX.XX.20XX im Amtsboten und im Internet unter der Internetadresse www.stadt-zerbst.de

Zerbst/Anhalt Bürgermeister Siegel

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am ____/____/2025 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst/Anhalt Bürgermeister Siegel

6. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ____/____/2025 den Bebauungsplan Nr. 50 i. d. F. vom Januar 2025, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Beschluss-Nr. BV/____/2025 als Satzung beschlossen.

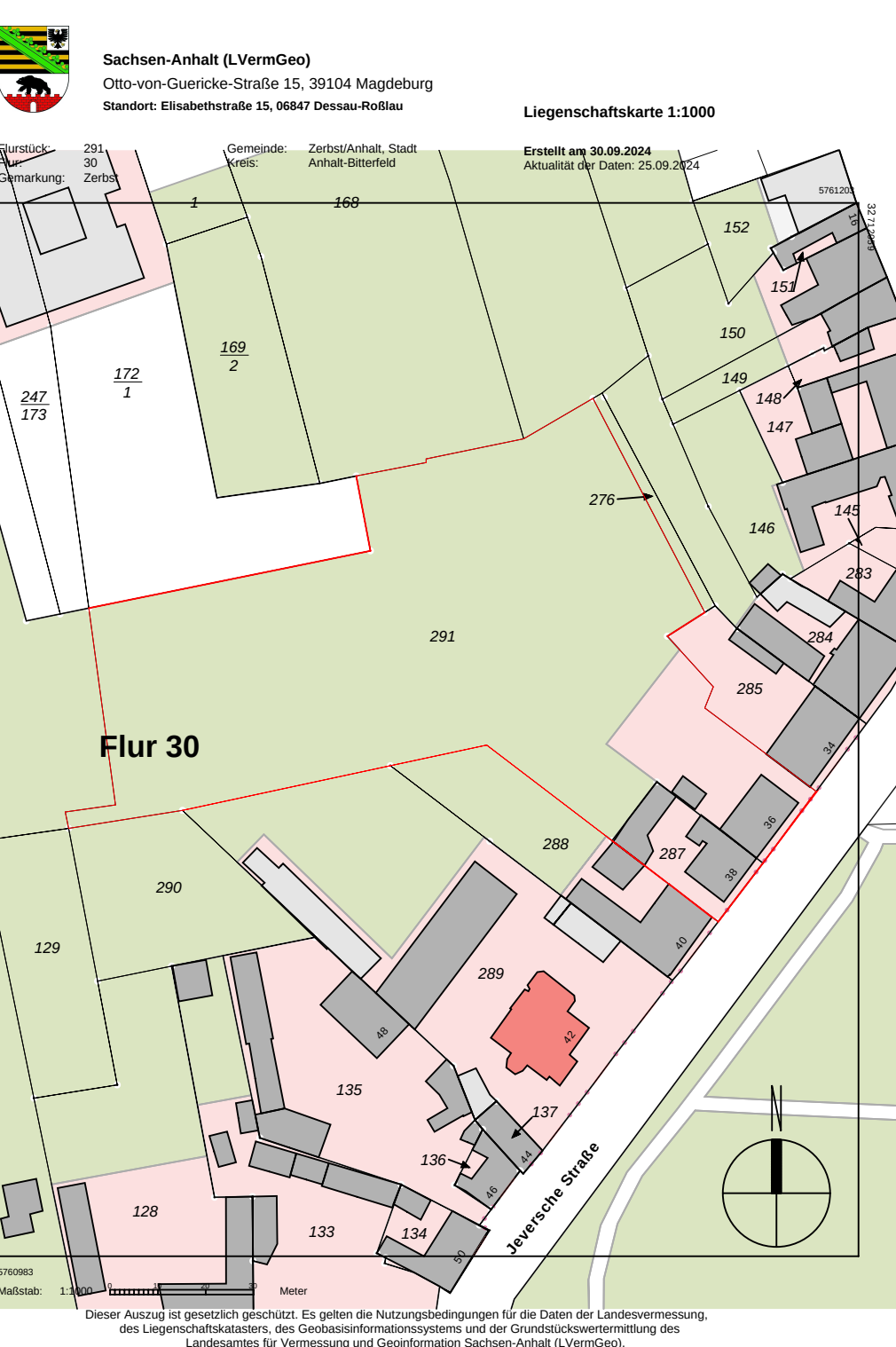
Zerbst/Anhalt Bürgermeister Siegel

7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt Bürgermeister Siegel

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohnanlage JEVER HOF alters- und behindertengerechtes Wohnen" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 BauGB am ____/____/2025 unter der Internetadresse www.stadt-zerbst.de bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 50 in Kraft getreten. Auf die Voraussetzungen 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 Bürgermeister Siegel



Flurkarte mit gekennzeichnetem Planungsgebiet im Maßstab 1:1400

Lage im Raum

PLANTEIL B
Textliche Festsetzungen

§1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in allen Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen (§ 1. Abs. 6 BauNVO)

§2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche ist mit 0,4 festgesetzt.

Die maximale Grundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m², für Doppelhaushälften 450m².

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe und die maximale Höhe baulicher Anlagen wird als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe der Hofffläche der Wohnhäuser Jeverischen Straße 34 und 36 festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

§3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet sind aufgrund §23 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zu Baugrundstücken, Pergolen, Gartenlauben, Einfriedungen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

§4 Versickerung von Oberflächenwasser

1. Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke muss entsprechend der hydraulischen Möglichkeiten im Plangebiet versickern.

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

1. Jeweils 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die ausgewiesenen Grünflächen dienen der Niederschlagswasser-Versickerung. (Begrünung mit Sträuchern und Bodendeckern)

2. Pflanzliste für Hecken- und Strauchpflanzung (v.,3...4 Triebe, 60-100)

Feelsenbirne, Hainbuche, Roter Hartriegel, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Flieder und Gew. Schneeball.

3. Pflanzliste für Baumpflanzung (Hochstamm 3*v..., STU 16-18)

Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde und Feldulme.

Stadt
Zerbst / Anhalt



Bebauungsplan Nr. 50

Wohnanlage

"JEVER HOF"

Alters- und behindertengerechtes Wohnen

ENTWURF

zur Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden zum Entwurf in der Fassung Mai 2025

Vorhabensträger: Bauherrengemeinschaft Weferling
Hauptstraße 77
39264 Zerbst/Anhalt OT Walternienburg
Verfasser: Thomas Flemming c/o Friedrich Oppermann
Lenne'straße 8
39112 Magdeburg

MAI 2025

Erstellt:
zuletzt geändert:

Maßstab 1: 500