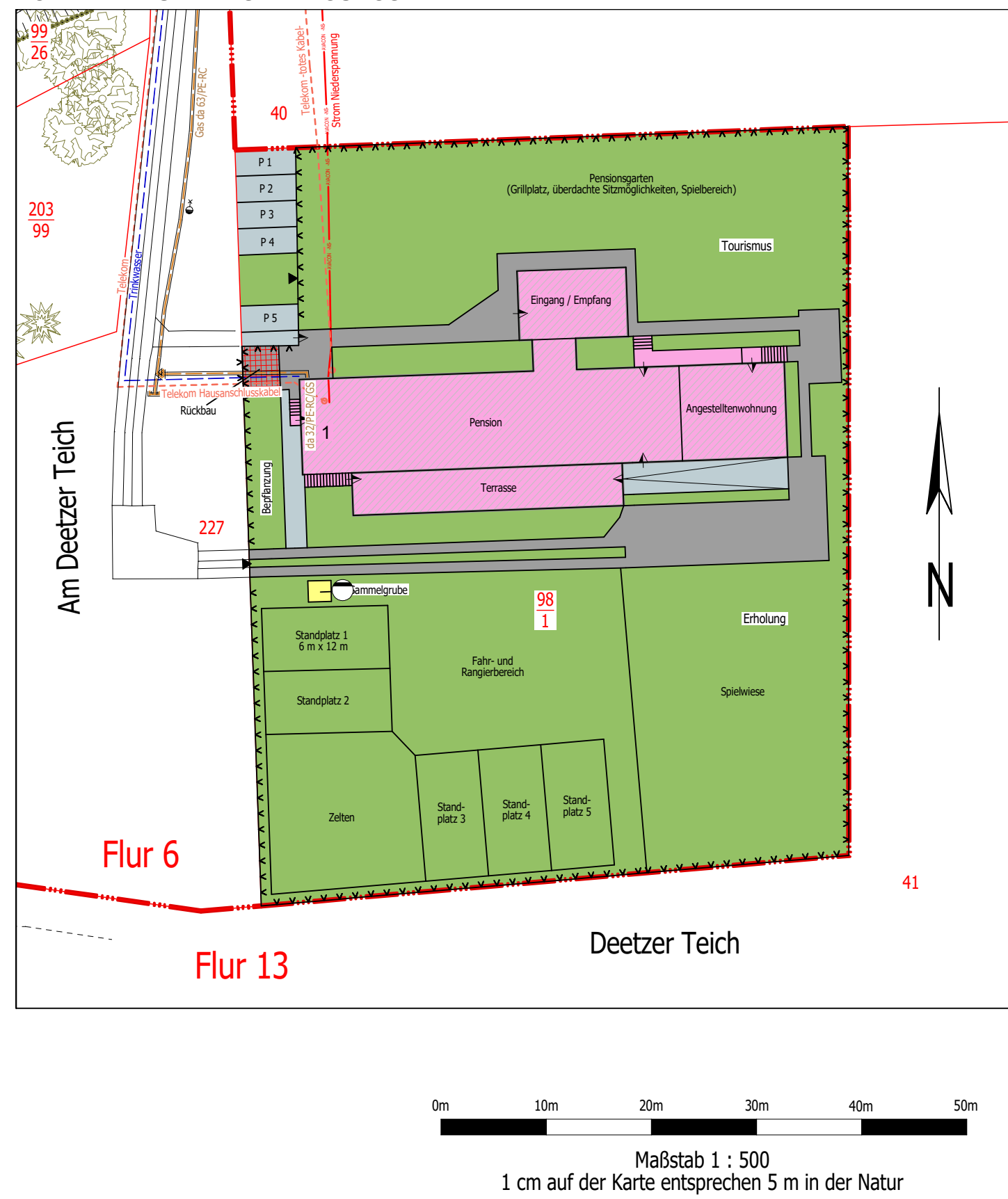
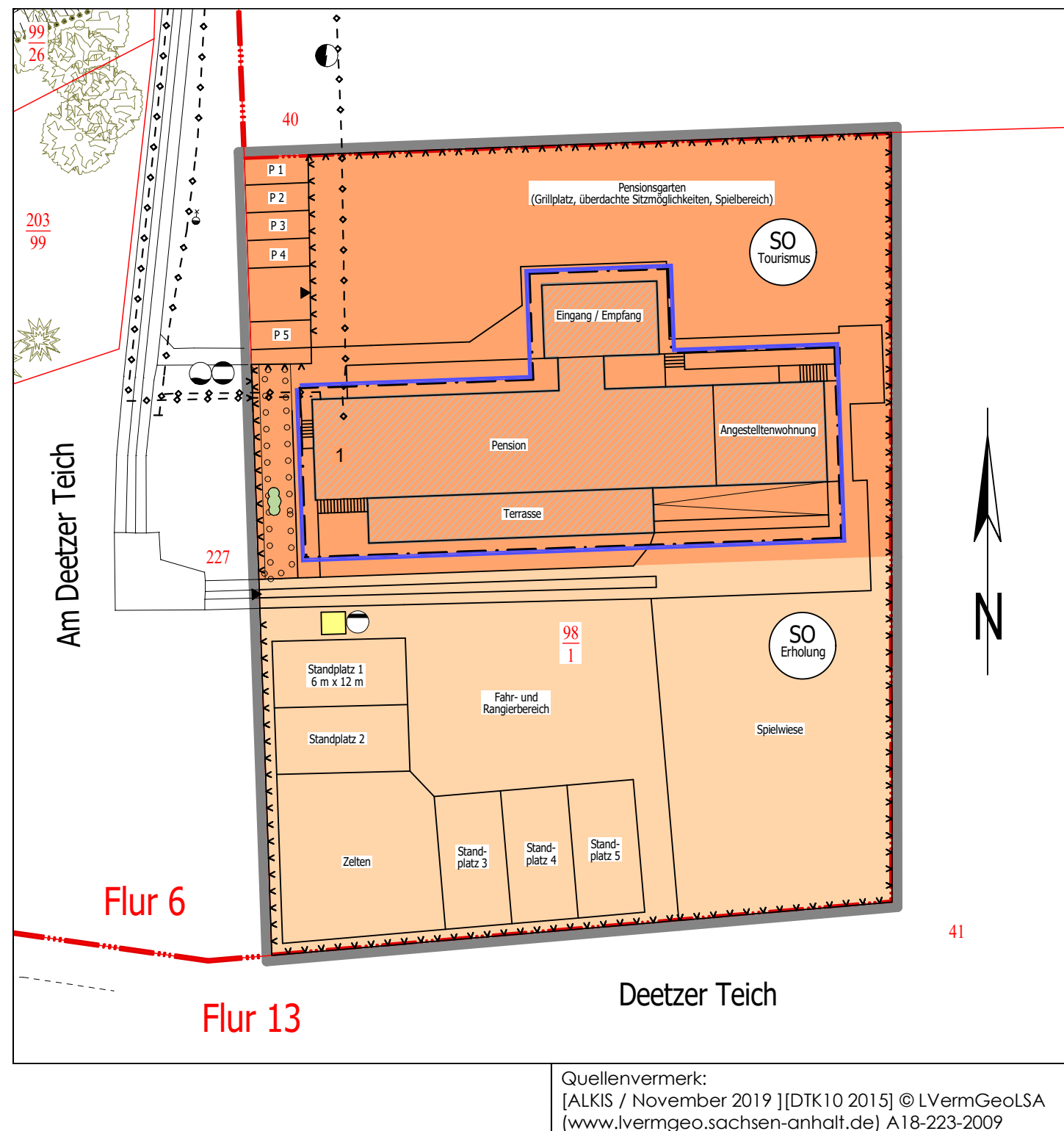


VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN:



PLANZEICHNUNG:



Quellenvermerk:
[ALKIS / November 2019 | DTK10 2015] © LVermGeoLSA
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de | A18-223-2009

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. 08. 2020 (BGBl. I, S. 1728) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates folgende Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02 / 2020 "Pension am Deetzer Teich mit Wohnmobil-Stellplätzen" bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit textlichen Bestimmungen erlassen.

Zerbst/Anh., den Bürgermeister Siegel

**TEIL B
TEXTLICHE BESTIMMUNGEN**

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Sondergebiet „Erholung“ (§ 10 BauNVO)

Campingplatzgebiet entsprechend § 10 Absatz 5 BauNVO

- 1.1. Zulässig sind max. 5 Standplätze für Wohnmobile sowie Standplätze für Zelte.
- 1.2. Die Standplätze müssen mindestens 70 m² groß sein und sind dauerhaft zu kennzeichnen.
- 1.3. Die Nutzung als Dauerstellplätze ist unzulässig.
- 1.4. Die Nutzung der Freiflächen für sportliche Zwecke ist zulässig.

2. Sondergebiet „Tourismus“ (§ 11 BauNVO)

Pensionsbetrieb (Fremdenbeherbergung)

- 2.1. Zulässig ist die Nutzung des vorhandenen Gebäudes als Beherbergungsbetrieb – hier Pension.
- 2.2. Zugelassen wird eine Wohnung für den Pensionsinhaber bzw. -betreiber oder einen Angestellten, die dem Pensionsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 2.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, insbesondere Stellflächen, Grillplatz, überdachte Sitzmöglichkeiten und Spielflächen möglich.

Grünordnerische Festsetzung

3. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind einheimisch standortgerechte Sträucher als zweireihige Hecke anzulegen. Die Pflanzung kann bis zu 25 % nicht heimische Gehölze (Blühsträucher) enthalten. Die Pflanzqualität soll mindestens 2 x verpflanzt aufweisen. Der Pflanzabstand soll max. 1,5 m betragen. Geeignete heimische Gehölze sind z.B. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Einfriedungen

- 4.1. Unzulässig sind blickdichte Einfriedungen, insbesondere Mauern, Kunststoffgeflecht/Sichtschutzfolie in Stabmattenzäunen, Sichtschutzelemente aus Holz, Beton, Blech, Kunststoffglas und sonstigen Kunststoffen.
- 4.2. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

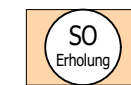
HINWEIS - ARTENSCHUTZ

Laut § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sollten bei den Sanierungsarbeiten Lebensstätten, u.a. Nester oder Fortpflanzungsstätten oder Individuen von besonders bzw. streng geschützten, wild lebenden Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auftreten, so ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Bei den besonders bzw. streng geschützten Arten kann es sich in der Regel um Mauersegler, Mehlschwalbe oder diverse Fledermausarten handeln. Im Einzelfall kann von den Verboten des § 44 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden.

**TEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG nach PlanzV 90**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO, § 11 BauNVO)

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO):



sonstiges Sondergebiet "Tourismus" (§ 11 BauNVO)



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

Baugrenze



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

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt



Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

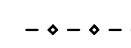


Zweckbestimmung:



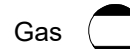
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch



Zweckbestimmung:

Strom



Gas



Trinkwasser



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen:

Sträucher



Sonstige Planzeichen

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



Kartenerklärung

Gebäude -Bestand-



Zaun



Flurstücksgrenze und -nummer



Flurgrenze



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §§ 1 (3) und 2 i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am

Zerbst/Anh., den Bürgermeister Siegel

2. Der Vorentwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB vom bis zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen. Ort und Dauer wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Planung eingearbeitet.

3. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am..... beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

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

5. Die auf Grund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken / Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung des Stadtrates am.....wurden die Bedenken / Anregungen abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

6. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02 / 2020 "Erholungseinrichtung am Deetzer Teich mit Pensionsbetrieb und Reisemobil-Stellplätzen" bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Zerbst/Anh., den Bürgermeister Siegel

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anh., den Bürgermeister Siegel

8. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene 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/Anh., den Bürgermeister Siegel

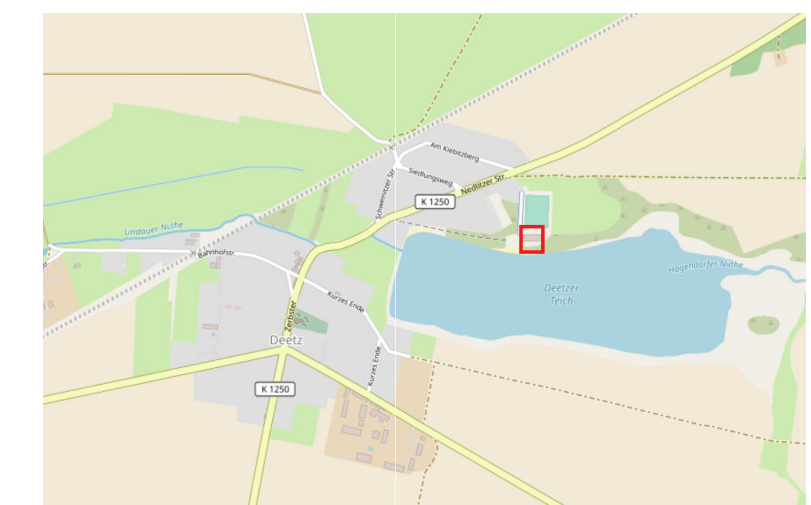


Stadt Zerbst / Anhalt
Ortsteil Deetz



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 02 / 2020

"Pension am Deetzer Teich
mit Wohnmobil-Stellplätzen"



Quellenvermerk:
OpenStreetMap

Teil A Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan
Maßstab 1 : 500

Teil B Textliche Bestimmungen

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt

Verfahrensstand:
Satzungsexemplar November 2023