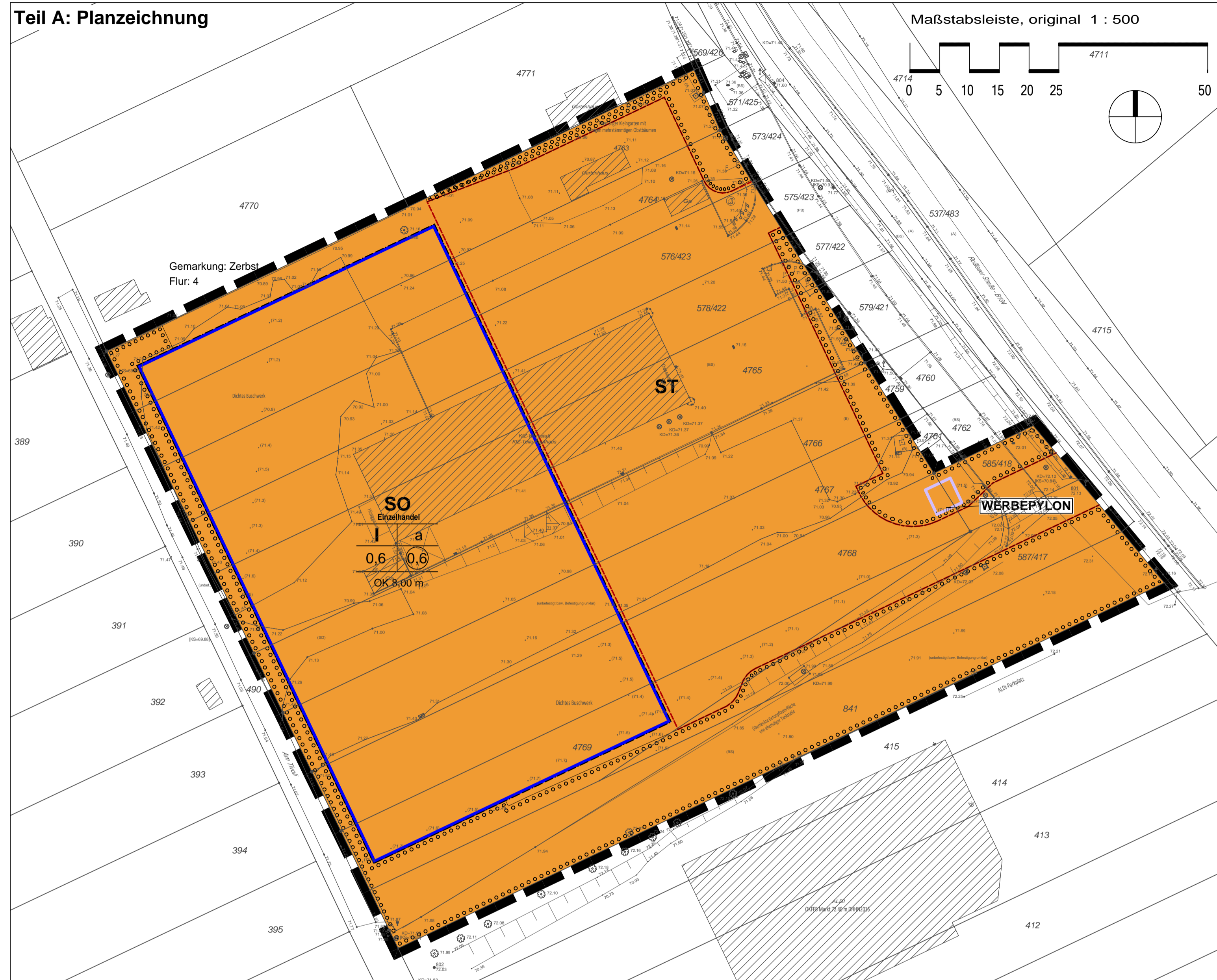


Teil A: Planzeichnung



Hinweise

Bodendenkmale
 Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens
 Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu verfrachten. Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.

PV-Anlagen / Dach- und Fassadenbegrünung
 Der Vorhabenträger des Marktprojektes behält sich vor, die Dachfläche des Marktgebäudes mit Solarpanelen wahlweise mit Dachbegrünung zu versehen. Fensterlose Wandflächen können mit Kletterpflanzen beplant werden.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB (Zeichenerklärung)

--- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Einzelhandel
 Sonstiges Sondergebiet
 gem. § 11 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

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

I Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
 gem. § 16 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 gem. § 19 BauNVO

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
 gem. § 20 BauNVO

OK 8,00 m
 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß der Oberkante Gebäude über Bezugspunkt 71,20 m NNH (DHHN 2016)
 gem. § 18 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise
 gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche
 gem. § 23 BauNVO

Baugrenze
 gem. § 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 gem. § 23 BauNVO

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

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

6. Sonstige Planzeichen

WERBEPYLON Fläche mit besonderem Nutzungszweck
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
 Zweckbestimmung: Werbepylon

ST Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
 Zweckbestimmung: Stellplätze

7. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

80.50 Geländehöhepunkt in m ü. NNH (DHHN 2016)

Böschung

1246 Flurstücknummer

Präambel

Die Stadt Zerbst/Anhalt hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am _____ die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Landesbauordnung für das Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist.

VERFAHREN

<p>Aufstellungsbeschluss Der Stadtrat hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Zerbst/Anhalt, den _____</p> <p>(Siegel) Stadtbürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Auf die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist am _____ durch öffentliche Bekanntmachung hingewiesen worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom _____ bis _____ in Form einer Auslegung statt. Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Zerbst/Anhalt, den _____</p> <p>(Siegel) Stadtbürgermeister</p>	<p>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nebst Text und Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht offengelegen. Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Zerbst/Anhalt, den _____</p> <p>(Siegel) Stadtbürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am _____ als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Zerbst/Anhalt, den _____</p> <p>(Siegel) Stadtbürgermeister</p>	<p>Ausfertigung Der Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit Textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Zerbst/Anhalt, den _____</p> <p>(Siegel) Stadtbürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Zerbst/Anhalt, den _____</p> <p>(Siegel) Stadtbürgermeister</p>	<p>Übereinstimmungsbescheinigung Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster überein.</p> <p>Zerbst/Anhalt, den _____</p> <p>(Siegel) Stadtbürgermeister</p>
--	---	---	--	--	--	--



Stadt Zerbst/Anhalt
 Schloßfreiheit 12
 39261 Zerbst/Anhalt

Bebauungsplan Nr. 52 "Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße" der Stadt Zerbst/Anhalt

Vorentwurf

Stand: 03/2026 M 1 : 500

NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH
 Gardeschützenweg 72 - 12203 Berlin
 E-Mail: h.anker@newtown.berlin

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
 ALTE POSTSTRASSE 1
 57258 FREUDENBERG
 TEL.: 02734/7010 (7019)
 MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN
 Inh. Rainer Hoffmann