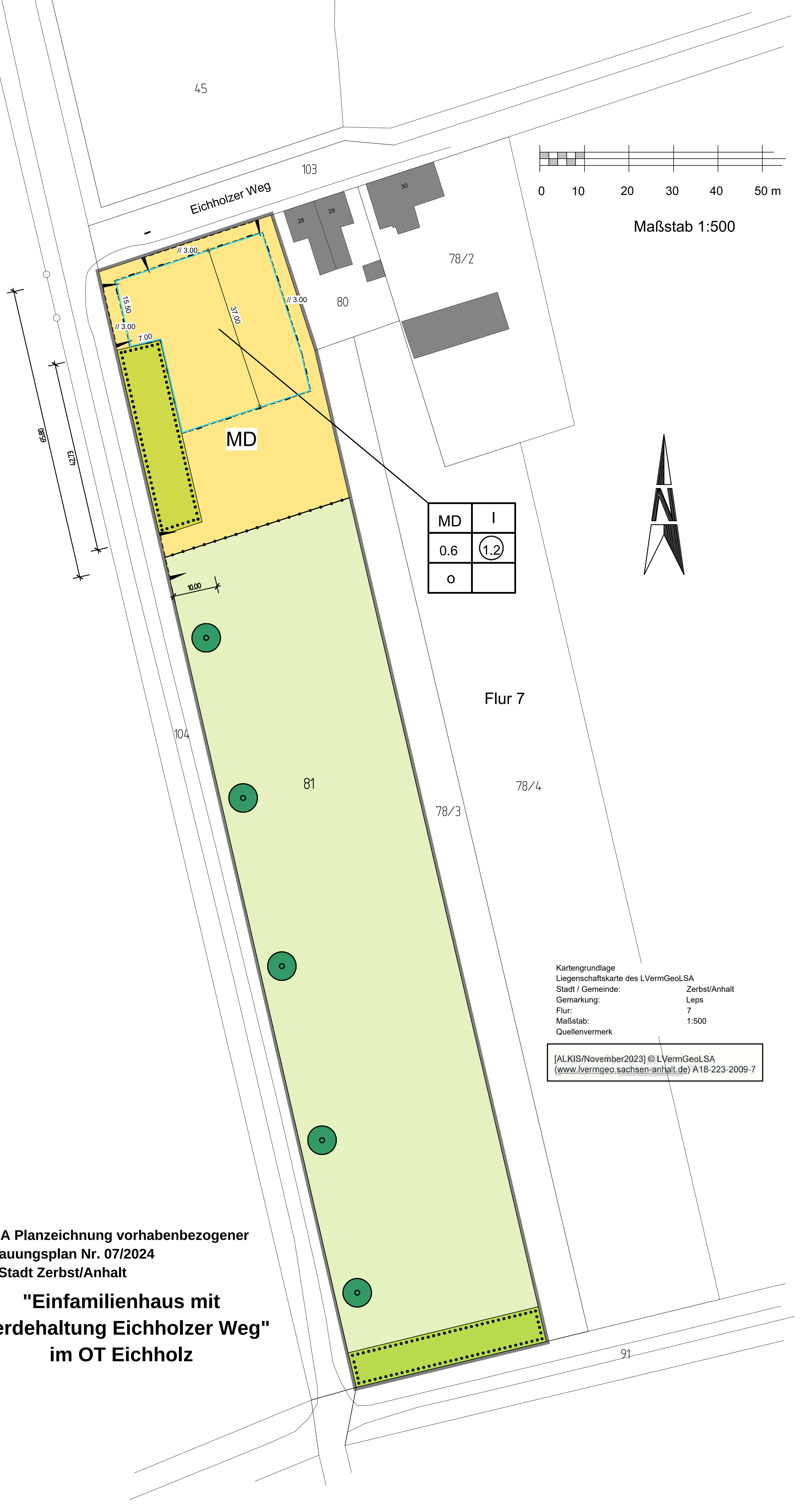


Kartengrundlage
Liegenschaftskarte des LVermGeoLSA
Stadt / Gemeinde: Zerbst/Anhalt
Gemarkung: Leps
Flur: 7
Maßstab: 1:500
Quellenvermerk

[ALKIS/November2023] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2009-7

Teil A Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 07/2024 der Stadt Zerbst/Anhalt

"Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg" im OT Eichholz

Teil B
Textliche Festsetzungen

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

Zulässigkeit § 5 BauNVO, § 12 BauGB

Im Geltungsbereich des vorhabengezogenen Bebauungsplanes sind im MD nur Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Gärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, und sonstige Wohngebäude zulässig.
Die verbleibende Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche / Weidewirtschaft genutzt.
Übrige Nutzungen nach § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
Für das MD werden 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die von Absatz 1 § 22 BauNVO ist als offene Bauweise festgesetzt.
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB); Baum-Strauchhecke, Obstbaumreihe

3.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB); Baum-Strauch-Hecke

Pflanzliste für Hecken- und Strauchpflanzung, Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
*Acer platanoides**	Spitz-Ahorn*
*Acer pseudoplatanus**	Berg-Ahorn*
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
*Castanea sativa**	Ess-Kastanie, Edelkastanie*
Cornus mas	Kornelkirsche
*Cornus sanguinea ssp. Sanguinea**	Blutroter Hartriegel*
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus macrocarpa	[*C. laevigata × rhipidophylla*] Großfrüchtiger Weißdorn
Crataegus media	[*C. laevigata × monogyna*] Mittlerer Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus rhipidophylla	Großkelchiger Weißdorn
Crataegus subsphaericea	[*C. monogyna × rhipidophylla*] Verschiedenzähniger Weißdorn

Cytisus scoparius	Besenginster
Daphne mezereum	Gewöhnlicher Seidelbast
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Ilex aquifolium	Gewöhnliche Stechpalme
Juniperus communis	Heide-Wacholder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
*Populus nigra ssp. nigra**	Schwarz-Pappel*
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus ssp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa agrestis	Feld-Rose
Rosa balsamica	Flaum-Rose
Rosa caesia	Lederblättrige Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa dumalis	Vogesen-Rose
Rosa elliptica	Keilblättrige Rose
Rosa inodora	Duftarme Rose
Rosa micrantha	Kleinblütige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa subcanina	Falsche Hunds-Rose
Rosa subcollina	Falsche Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide

Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens	[*S. alba × fragilis*] Fahl-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia ssp. aucuparia	Gemeine Vogelbeere, Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Europäische Eibe
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Stellplätze

PKW-Stellplätze sind auf dem eigenen Baugrundstück zu schaffen.

4.2 Einfriedungen

Die landwirtschaftliche Fläche (Grünfläche / Tierweide) (§9 Abs.1 Nr.18a BauGB) wird mit einen Riegelzaun mit einer Bauhöhe von 1,30 m eingefriedet.

Übrige Einfriedungen nach § 60 BauO LSA (1) Nr. 7

4.3 Oberflächenentwässerung

Unbelastetes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen.

4.4 Grundstückszufahrt

Für die Grundstückszufahrt wird ein Einfahrtsbereich am Eichholzer Weg und Flurstück 104 in der Planzeichnung festgesetzt.
Die genaue Lage in diesem Bereich, die Breite und die Ausführung wird mit der Objektplanung im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MD	I
0.6	1.2
o	

Darstellung der Festsetzung und Bedeutung:

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
0.6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchtmaß (§ 19 BauNVO)
1.2 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchtmaß (§ 20 BauNVO)

2. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3. Grünflächen

Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
erhaltenswerter Biotop; Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
Anpflanzung von Bäumen

Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)
Grünland / Pferdehaltung / Pferdekoppel

4. Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Einfahrtsbereich

5. Sonstiges

Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Begrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 6 Abs.1; §16 Abs.5 BauNO)

81 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

SATZUNG
(Präambel)

Gemeinde: Stadt Zerbst/Anhalt
Bezeichnung: vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg" im OT Eichholz
Bebauungsplan Nr.: 07/2024

Auf der Grundlage des §1 Abs.3 und §10 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBL I S.3634), und in seiner jetzt gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt in der Sitzung am 00.00.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg" im OT Eichholz , bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
Die Begründung wird gebilligt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBL I S. 132), und in seiner jetzt gültigen Fassung, sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL I S. 58) in seiner jetzt gültigen Fassung.

Der Satzung ist eine Begründung mit Anlagen beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 00.00.2024 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg" im OT Eichholz gem. §§ 1 Abs.3 und 2 Abs.1 i.V.m. § 12 BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 00. 00 2024 im Amtsboten und auf der Stadtseite www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

2. Der Stadtrat hat am 00.00.2024 mit Beschluss - Nr. 0000/2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07/2024 in der Fassung vom August 2024 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 00.00.2024 zur Äußerung aufgefordert.
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom 00.00.2024.

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

4. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg" im OT Eichholz bestehend aus dem Planentwurf i.d.F. vom August 2024 einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2024 bis 00.00.2024 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 00.00.2024 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 00.00.2024 geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

6. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 00.00.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg" im OT Eichholz i.d.F. vom Januar 2024, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Beschluss-Nr. BV/0000/2024 als Satzung beschlossen.

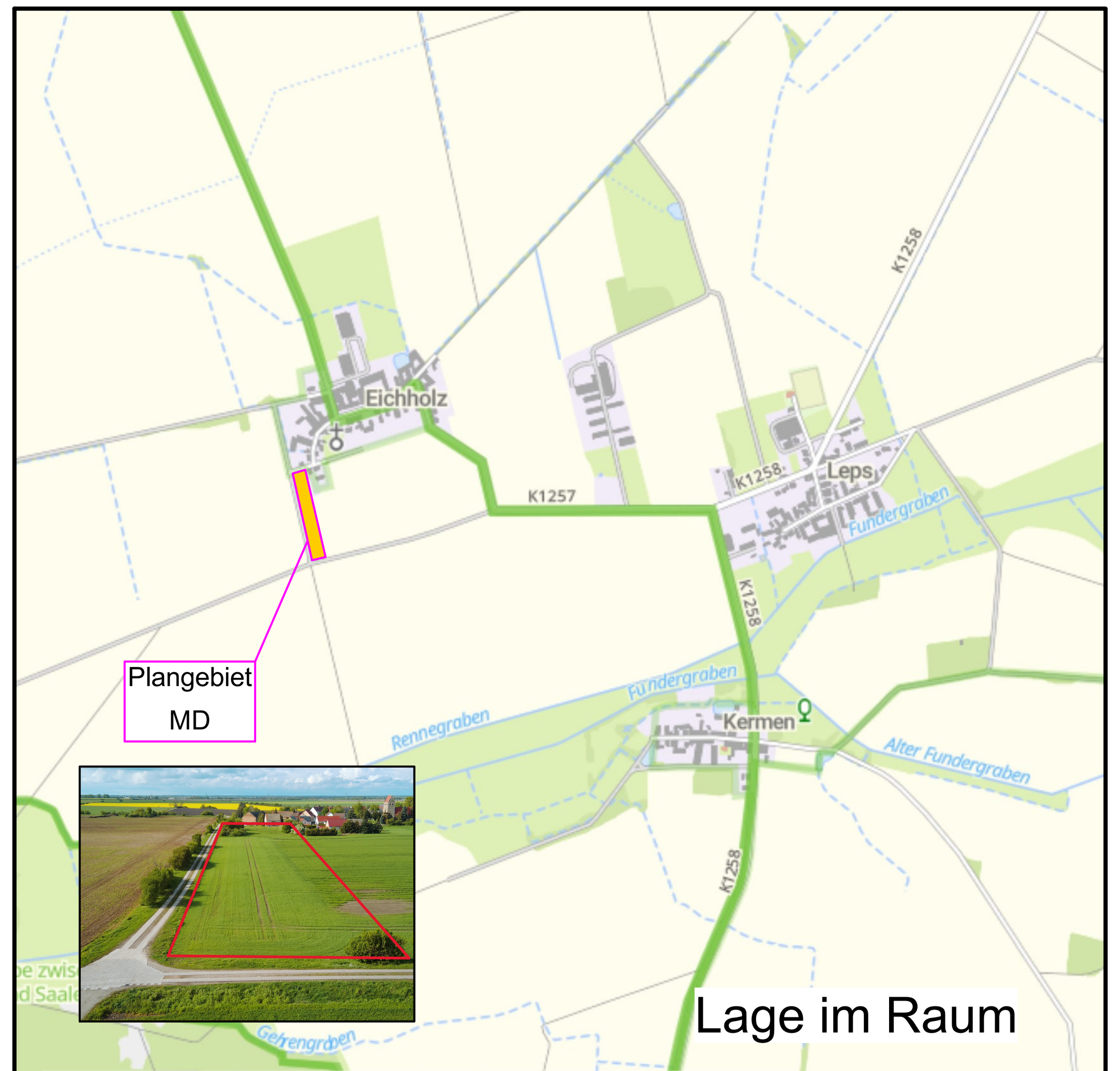
Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

8. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg" im OT Eichholz 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 00.00.2024 unter der Internet-adresse www.stadt-zerbst.de bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg" im OT Eichholz 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



Top. Karte 1:50000 Sachsen-Anhalt, Maßstab 1:50000
©Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, A 18-223-2009-7
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2006

Stadt Zerbst/Anhalt

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 07/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg" im OT Eichholz

Entwurf 02-2026

Maßstab 1:500

Vohabensträger: Martin Kiehne
Magdeburger Straße 78, 39261 Zerbst/Anhalt

Verfasser: BRENNER Architekten und Ingenieure
Am Kieferneck 14, 39264 Pulspforde

Erstellt: 01.06.2024
zuletzt geändert: 28.02.2026