



- ### Teil A Planzeichenerklärung (PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 Wohnbauflächen
 - Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 z.B. 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Finstrichung
 - Bauweise, Bauformen, Baugruppen §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 Baulinie
 Baugrenze
 offene Bauweise
 Einzel- und Doppelhäuser
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Kindertagesstätte
 - Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:
 Verkehrsbenutziger Bereich
 Fußgängerbereich
 Sichtdreieck
 - Hauptversorgungsleitungen §9 Abs.1 Nr.13 BauGB
 unterirdische Hauptleitungen
 (G - Gas, W - Wasser, E - Elektro, A - Abwasser, T - Telekom)
 - Grünflächen §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 öffentliche Grünflächen
 private Grünflächen
 Spielplatz
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung des archäologischen Flächendenkmals §2 Abs.2 Pkt.4 DSchG LSA
 - Sonstiges
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs.7 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 mögliche Parzellierung
 Bemaßung in Meter
 - Nachrichtliche Übernahme
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 vorhandene Bebauung

- ### Verfahrensvermerke
- Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 26.10.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 "Wohnbaustandort Fohlenweide" gem. §§ 1 Abs.3 und 2 Abs.1 BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.11.2022 auf der Stadtseite www.stadt-zerbst.de.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 2026 zur Ausfertigung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom 2026.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes i.d.F. vom 2026 in der Zeit vom 2026 bis zum 2026 durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 2026 im Internet unter der Stadtseite www.stadt-zerbst.de. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 2026 bis zum 2026 statt. Die Bekanntmachung erfolgte am 2026 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt.
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am 2026 geprüft und abgezwogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Stadtrat hat am 2026 mit Beschluss - Nr. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 in der Fassung vom 2026 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
 - 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 2026 zur Ausfertigung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom 2026.
 - Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 47 "Wohnbaustandort Fohlenweide", bestehend aus dem Planentwurf i.d.F. vom 2026 einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 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 ausliegen. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB am im Amtsboten und im Internet unter der Internetadresse www.stadt-zerbst.de.
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am 2026 geprüft und abgezwogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 47 "Wohnbaustandort Fohlenweide" i.d.F. vom bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Beschluss-Nr. BV/ /202 als Satzung beschlossen.
 - Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 - Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 47 "Wohnbaustandort Fohlenweide" 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 unter der Internetadresse www.stadt-zerbst.de bekannt gemacht worden.
- Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 47 "Wohnbaustandort Fohlenweide" 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.

- ### Teil B 1. Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung
 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Die Anwendung von §4 Abs.3 BauNVO wird ausgeschlossen.
 - Maß der baulichen Nutzung
 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Grundflächenzahl 0.4
 - Nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige bauliche Anlagen bzw. Flächen sind zulässig.
 Die zulässige Grundfläche darf diesbezüglich um 50 von Hundert überschritten werden.
 - Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse: II

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 3.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - offene und geschlossene Bauweise
 - Einzel- und Doppelhäuser
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
 - traufständige Dachform wird festgesetzt.
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Garagen und Stellplätze sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Einfriedungen
 - Einfriedungen im Vorgarten (Bereiche mit Anbindung an den öffentlichen Verkehrsbereich) sind bis zu einer Höhe 1,40 m zulässig.
 - Einfriedungen - ausgenommen im Vorgarten - sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.
 - Unzulässig sind dicklichtige Einfriedungen, insbesondere Mauern (ausgenommen als Stützpfosten), Kunststofflichte / Sichtschutzfolie in Stabmetzengittern, Sichtschutzelemente aus Holz, Beton, Blech, Kunststoffglas und sonstigen Kunststoffen.
 - Einfriedungen als Hecke bleiben von den Festsetzungen unberührt.

- Niederschlagswasser
 - Anteilendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu entwässern.
- Nachrichtliche Übernahme
 Grünordnerische Festsetzung?
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße sind als Verkehrsbegleitgrün anzulegen. Je 16,15 m Planstraße ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Werden sie nicht in größere Pflanzstreifen gepflanzt, sind Pflanzinseln von mind. 5 m² Größe anzulegen.
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt es einheimische standortgerechte Laubbäume und -sträucher zu pflanzen. Pflanzfläche 1 Baum pro 100 m², ein Strauch pro 2 m².
 - Siehe Artenauswahl!
 - Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen standortgerechte heimische Laubgehölze oder Obstbäume (Hochstamm) zu wählen.
 Anlage Artenauswahl einheimischer Sträucher?
 Naturschutz / Artenschutz?
 Archäologisches Flächendenkmal?

- Nachrichtliche Übernahme
 Grünordnerische Festsetzung?
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße sind als Verkehrsbegleitgrün anzulegen. Je 16,15 m Planstraße ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Werden sie nicht in größere Pflanzstreifen gepflanzt, sind Pflanzinseln von mind. 5 m² Größe anzulegen.
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt es einheimische standortgerechte Laubbäume und -sträucher zu pflanzen. Pflanzfläche 1 Baum pro 100 m², ein Strauch pro 2 m².
 - Siehe Artenauswahl!
 - Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen standortgerechte heimische Laubgehölze oder Obstbäume (Hochstamm) zu wählen.
 Anlage Artenauswahl einheimischer Sträucher?
 Naturschutz / Artenschutz?
 Archäologisches Flächendenkmal?

- Nachrichtliche Übernahme
 Grünordnerische Festsetzung?
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße sind als Verkehrsbegleitgrün anzulegen. Je 16,15 m Planstraße ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Werden sie nicht in größere Pflanzstreifen gepflanzt, sind Pflanzinseln von mind. 5 m² Größe anzulegen.
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt es einheimische standortgerechte Laubbäume und -sträucher zu pflanzen. Pflanzfläche 1 Baum pro 100 m², ein Strauch pro 2 m².
 - Siehe Artenauswahl!
 - Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen standortgerechte heimische Laubgehölze oder Obstbäume (Hochstamm) zu wählen.
 Anlage Artenauswahl einheimischer Sträucher?
 Naturschutz / Artenschutz?
 Archäologisches Flächendenkmal?

PRÄAMBEL
 Aufgrund § 1 Abs.3 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 3634), zuletzt durch den Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert, wird nach Beschlussfassung des Stadtrates folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Wohnbaustandort Fohlenweide" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beiliegend.

Ausdruck, nur für interne Zwecke nach §13 Abs.5 VermGeoG LSA bestimmt.
 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA.
 (ALKIS Dezember 2025, A18-223-2009-7)
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA.



Stadtrat Zerbst/Anhalt

Bebauungsplan Nr. 47 "Wohnbaustandort Fohlenweide"

Bearbeitet:
 Stadt Zerbst/Anhalt
 Bau- und Liegenschaftsamt
 Schloßfreiheit 12
 39261 Zerbst/Anhalt

Stand: Vorentwurf (März 2026)

Datum:	12.03.2026
Maßstab:	1:1000
Name:	Hansen