Ausdruck, nur für interne Zwecke nach §13 Abs.5 VermGeoG LSA bestimmt, © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [ALKIS Mai 2026, A18-223-2009-7] Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA.

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet entsprechend §8 Bau NVO
Das festgesetzte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss dient insbesondere der Rücksichtnahme gegenüber der vorherrschenden Nutzungsstruktur.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächen der baulichen Anlagen wird gem. §17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50 % nicht überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude wird gemäß § 16 (2) BauNVO mit einer TH 8,00m für GE über Oberkante Fahrbahnmitte "Ahornweg" (gemessen rechtwinklig zur Gebäudemitte) festgelegt.
Der festgelegte Wert gilt als Höchstwert.

2.3 Im Baufeld des Gewerbegebietes werden keine Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausgenommen sind notwendige Zufahrten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen sind hier nicht abschließend.

Sie werden nach den eingegangenen Stellungnahmen vervollständigt.

Teil A

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr.1 BauGB und §16 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
TH= 8m — Traufhöhe

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Sichtdreieck

Einfahrtsbereich

Hauptversorgungsleitungen
§9 (1) Nr.13 BauGB

unterirdische Hauptleitungen
(G - Gas, W - Wasser, E - Elektro, A - Abwasser, T - Telekom)

Grünflächen
§9 (1) Nr.15 BauGB

öffentliche Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs.7 BauGB

9,00 — Bemaßung in Meter

Bestandangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

vorhandene bauliche Anlage

vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 158 — Bezeichnung vorhandener Flurstücke

Flur 3 — Bezeichnung der Flure

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 "Bauhofstandort Ahornweg" gem. §§ 1 Abs.3 und 2 Abs.1 BauGB aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am auf der Stadtseite www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

2. 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 zur Äußerung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

3. 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 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 2026 statt. Die Bekanntmachung erfolgte am 2026 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt.

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am 2026 geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

5. Der Stadtrat hat am .2026 mit Beschluss - Nr. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 "Bauhofstandort Ahornweg" in der Fassung vom 2026 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

6. 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 zur Äußerung aufgefordert.
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom .

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

7. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 54 "Bauhofstandort Ahornweg", 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 bis18:00 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 im Amtsboten und im Internet unter der Internetadresse www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

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

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

9. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 54 "Bauhofstandort Ahornweg" i.d.F. vom 202 , bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Beschluss-Nr. BV/ /202 als Satzung beschlossen.

Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

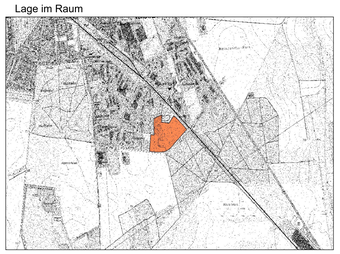
Zerbst/Anhalt, Bürgermeister Siegel

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 "Bauhofstandort Ahornweg" 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 Bebauungsplanes Nr. 54 „Bauhofstandort Ahornweg" 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

Lage im Raum



Kartengrundlage: Geobasisdaten (TK 10) Juli
© GeoBasi-DE/LVermGeo LSA, A18-223-2009-7

Stadt Zerbst/Anhalt

Bebauungsplan Nr. 54 "Bauhofstandort Ahornweg"

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

Stand: Vorentwurf (September 2026)

Datum:	20.08.2026
Maßstab:	1:1000
Name:	Hansen