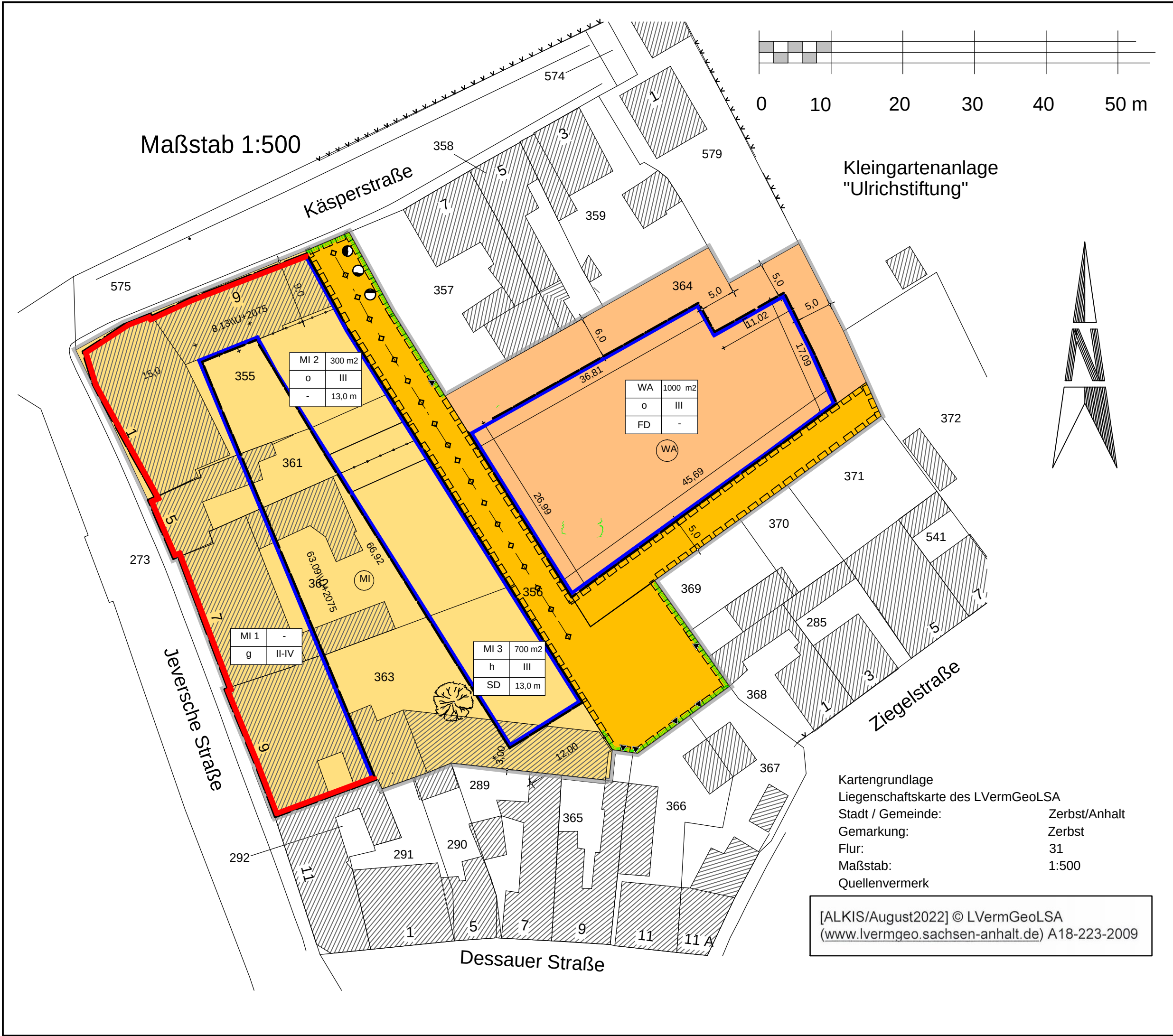




PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A) PlanZV

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
h Halboffene Bauweise
Baugrenze
Baulinie

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

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

private Straßenverkehrsflächen

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

— unterirdisch

Zweckbestimmung:

Trinkwasser
Abwasser
Energie

Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Begrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Flurstücksgrenze

geschützter Baum gemäß Baumschutzordnung Stadt Zerbst/Anhalt

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundfläche
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Firsthöhe

Teil A Planzeichnung

HINWEISE

Denkmalbereich

Die Gebäude der Jeverschen Straße befinden sich in einem Denkmalbereich im Sinne des § 2 (2 Nr. 2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Sie sind Bestandteil des **Denkmalbereiches - Straßenzug** - Jeversche Straße 5 bis 70.

repräsentativer gründerzeitlicher Straßenzug, entstanden im Zuge der Stadterweiterung nach Süden, teils geschlossene Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern in allen Stilen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts, darunter auch großzügige Villen, der nördliche Verlauf der Straße städtebaulich auf die historische Parkanlage von Rephuns Garten einwirkend

Arbeiten an den Gebäuden sind nach § 14 (1) DenkmSchG LSA genehmigungspflichtig. Die untere Denkmalbehörde empfiehlt eine Vor-Ort-Abstimmung vor Antragstellung.

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- a) MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8.
- b) WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Füllschema der Nutzungsschablonen festgesetzt. Dies sind im Einzelnen:

- a) zulässige Grundfläche
- a1) Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- b) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- b1) Für das Baufeld WA wird festgesetzt, dass die Außenwand des 3. Vollgeschosses in der Längsausdehnung durch Zurücksetzen gegliedert sein muss (optisch zurücktreten). Dachterrassen sind zulässig.
- c) Höhe baulicher Anlagen
- c1) Für die Teile des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2 und MI 3 wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen dient die Oberkante des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenmittelpunktes in einer lotrechten Linie zum höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise

- a) Innerhalb der Teile des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- b) Innerhalb der Teile des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- c) Innerhalb der Teile des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 3 wird die halboffene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- d) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA wird die offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Baulinie / Baugrenze / überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) Die durch Baulinien / Baugrenzen eingebundenen Baufelder stellen die überbaubare Grundstücksfläche dar.
- b) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, hier insbesondere Müllplätze und ähnliches.

5. Verkehrsfläche

- a) Die Verkehrsfläche wird als private Mischverkehrsfläche festgesetzt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- a) Zur Sicherung der Erschließung für die Versorgungsmedien insbesondere Strom, Trinkwasser, Abwasser wird in der privaten Verkehrsfläche ein Leitungsrecht für unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt.
- b) Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes in der privaten Verkehrsfläche dient der Sicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke mit im Grundbuch eingetragenen Wege- und Überfahrtsrecht. Neben den Eigentümern/Bewohnern der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist den Eigentümern/Bewohnern folgender angrenzender Flurstücke ein ungehindertes Wege- und Überfahrtsrecht über die private Verkehrsfläche zu gewährleisten:
Flurstück 357, 365, 366, 367, 368, 369

B) gestalterische Festsetzung

Die Bebauung (Hauptgebäude) im Mischgebiet ist der Bestandsbebauung der Jeverschen Straße bis Ecke Käperstraße Nr. 9 anzupassen.
Dachform = Satteldach

C) grünordnerische Festsetzung

Entsprechend Baumschutzsatzung ist bei notwendiger Baumfällung eine Ausnahmegenehmigung von der Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst/Anhalt zu beantragen.
Für jeden entfernten Baum ist ein Ersatzbaum zu pflanzen. Als Ersatzpflanzung sind standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden. Der Ersatzbaum ist mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm (Baumschulmaß) zu pflanzen.

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet ist Bestandteil des **archäologischen Flächendenkmals** Altstadt Zerbst/Anhalt. Das Flächendenkmal hat örtliche Bedeutung im Sinne des § 11 DenkmSchG LSA. Erdarbeiten bedürfen gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Beginn erdengreifender Arbeiten ist der Bauordnungsbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. §§ 1 (3) und 2 i. V. m. § 13a BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am

Zerbst/Anh., den Bürgermeister Siegel

2. Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Zerbst/Anh., den Bürgermeister Siegel

3. Der Entwurf zur 1. Änderung des 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.

Zerbst/Anh., den Bürgermeister Siegel

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

Zerbst/Anh., den Bürgermeister Siegel

5. Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 39 Quartier "Kleine Käperstraße / Jeversche Straße" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst/Anh., den Bürgermeister Siegel

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anh., den Bürgermeister Siegel

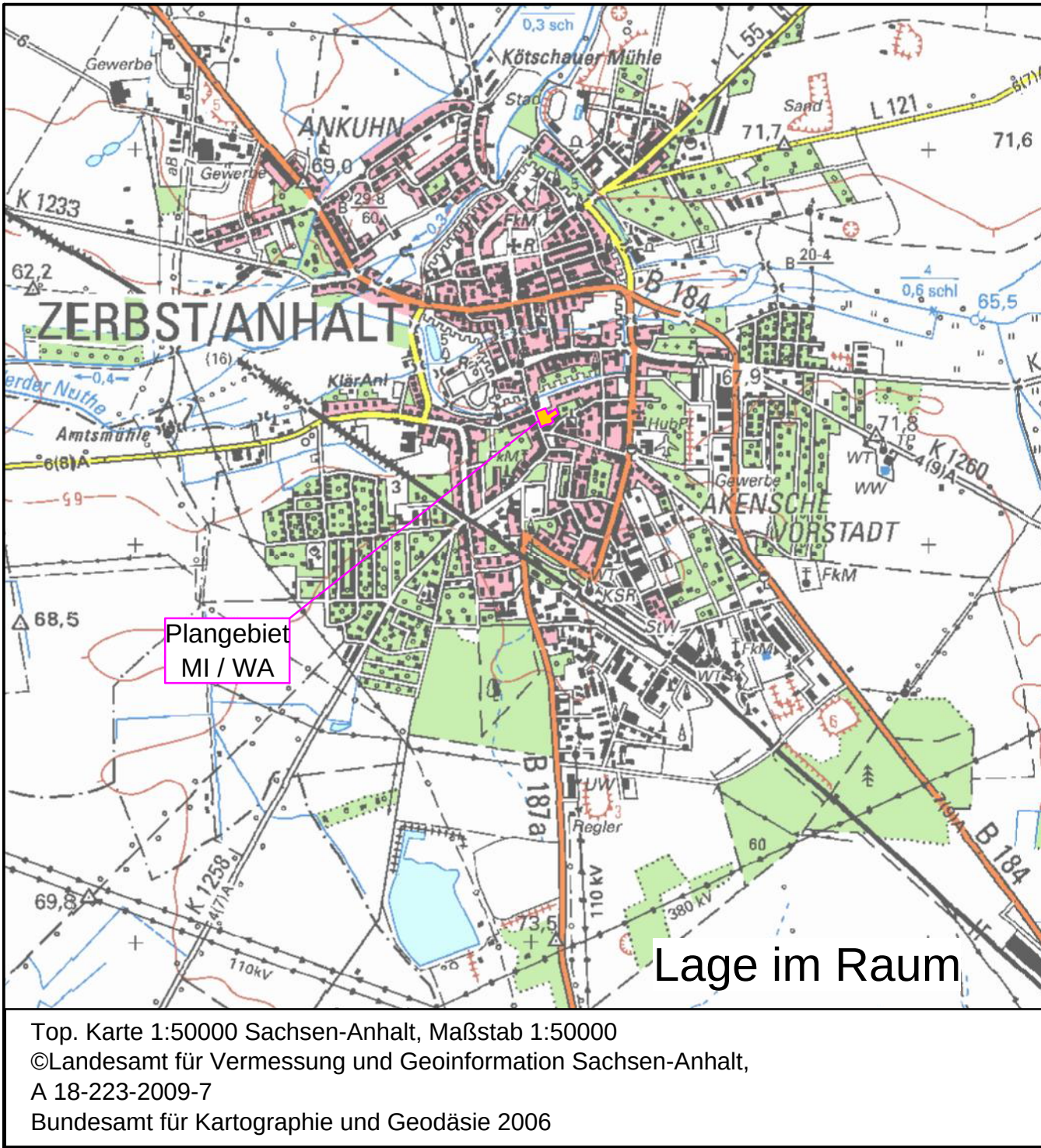
7. Der Beschluss der 1. Änderung zum Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Zerbst/Anh., den Bürgermeistere Siegel

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I, S. 257) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates folgende Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 Quartier "Kleine Käperstraße / Jeversche Straße" bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt erlassen.

Zerbst/Anh., den Bürgermeister Siegel



Stadt Zerbst/Anhalt



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 Quartier "Kleine Käperstraße / Jeversche Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Teil A Planzeichnung, Maßstab 1 : 500
Teil B Textliche Festsetzungen

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

Planstand: Juli 2026