TEIL A: Planzeichnung



Kartengrundlage: ALKIS/Februar2026 © LVermGeoLSA, A 18-223-2009-7
Datenlizenz Deutschland - DOP100 - Version 2.0 © GeoBasis-DE / LVermGeo ST

TEIL B: Textliche Festsetzungen

Festsetzung Strauchhecke

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (ca. 213 m² große Teilfläche des Flurstücks 31, Flur 3 der Gemarkung Garitz) eine 2-reihige Strauchhecke gemäß nachfolgender Ausführung zu pflanzen.

Die Pflanzung ist im Reihenabstand von 1,0 m und im Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m vorzunehmen. Die Pflanzreihen sind mit einem Versatz von 0,5 m anzulegen.

Für die Pflanzung sind einheimische und standortgerechte Gehölze der minimalen Pflanzqualität Strauch, 2 x verpflanzte Sträucher, Größe 60-100 cm, gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu verwenden.

Pflanzenliste Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)
Europäisches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Alle ausgefallenen Gehölze sind zu ersetzen. Die Gehölzpflanzung ist vor Wildverbiss durch geeignete Materialien einzufrieden.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens zwölf Monate nach Baubeginnanzeige fachgerecht ausgeführt werden.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und der Baunutzungsverordnung 2017 i.d.F. vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche für Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

P r ä a m b e l

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) i.Vm. § 8 Abs. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA vom 17. Juni 2014, GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834), hat der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt die Einbeziehungssatzung "Obere südliche Dorfstraße" Garitz der Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Bornum, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textlichen Festsetzungen, am ..... beschlossen und die Begründung gebilligt.

Bei der Erarbeitung der Einbeziehungssatzung wurden außerdem folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung herangezogen:

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geänder durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Zerbst/Anhalt, den ....

.....
Der Bürgermeister

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 26.08.2026 den Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Obere südliche Dorfstraße" Garitz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im einfachen Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der derzeitig gültigen Fassung am 25.09.2026 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt, Jahrgang 21, Nr. 9/2026, sowie auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zerbst/Anhalt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Obere südliche Dorfstraße" Garitz der Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Bornum bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textlichen Festsetzungen, zugestimmt, die Begründung in der Fassung vom ..... gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der zusätzlichen öffentlichen Auslegung wurden am ..... im Amtsboten für die Stadt Zerbst/Anhalt, Jahrgang ....., Nr. ...../..... ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

Es wurde daraufhin hingewiesen, dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB angewendet wird und somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Obere südliche Dorfstraße" Garitz der Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Bornum, einschließlich der Begründung wurden vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt sowie auf der Internetseite des Landesportals Sachsen-Anhalt veröffentlicht. Zusätzlich wurden die vorgenannten Unterlagen im Bau- und Liegenschaftsamt, Zimmer 2.05 der Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt, Verwaltungsgebäude Breite 86 a in 39261 Zerbst/Anhalt, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Zerbst/Anhalt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung des Entwurfs der Einbeziehungssatzung im Internet sowie die zusätzliche öffentliche Auslegung benachrichtigt. Für die Abgabe ihrer Stellungnahmen setzte die Stadt Zerbst/Anhalt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eine Frist.

Zerbst/Anhalt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am ..... die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB geprüft und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB mitgeteilt worden.

Zerbst/Anhalt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat die Einbeziehungssatzung "Obere südliche Dorfstraße" Garitz der Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Bornum, bestehend aus Teil A: Planzeichnung, Teil B: Textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am ..... gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom ..... wurde gebilligt.

Zerbst/Anhalt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung "Obere südliche Dorfstraße" Garitz der Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Bornum, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über die Einbeziehungssatzung "Obere südliche Dorfstraße" Garitz der Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Bornum, wurde am ..... gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt, Jahrgang ....., Nr. ...../..... ortsüblich bekannt. In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle hingewiesen, an der die Unterlagen zur Einbeziehungssatzung einschließlich ihrer Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB sowie weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Die Einbeziehungssatzung "Obere südliche Dorfstraße" Garitz der Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Bornum, ist damit am .... in Kraft getreten.

Zerbst/Anhalt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Einbeziehungssatzung "Obere südliche Dorfstraße" Garitz der Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Bornum, sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Zerbst/Anhalt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Obere südliche Dorfstraße" Garitz der Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Bornum, wurde ausgearbeitet vom dem

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)

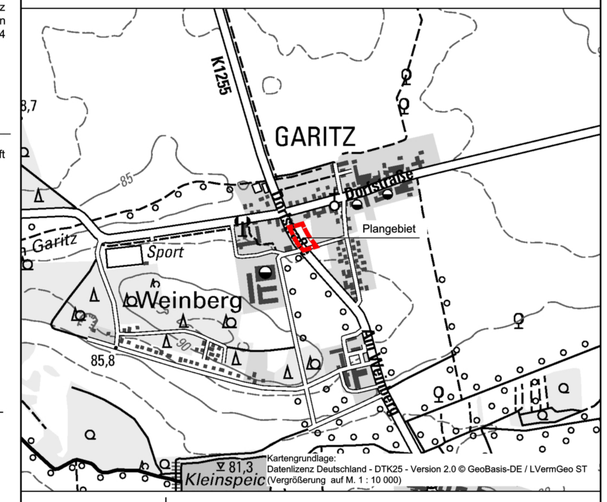
Telefon: 03496/ 40 37 -0
Telefax: 03496/ 40 37 20

Köthen (Anhalt), den ....

.....
Planverfasser

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 10 000



Stadt Zerbst/Anhalt,
Ortschaft Bornum

- Entwurf -
- Auslegungs-exemplar -

Stand: 22.10.2026
Datei: 261022_EBS_ZGaritz_E
Format: 594 x 765

Einbeziehungssatzung "Obere südliche Dorfstraße" Garitz

-im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB-

Maßstab 1 : 1 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung