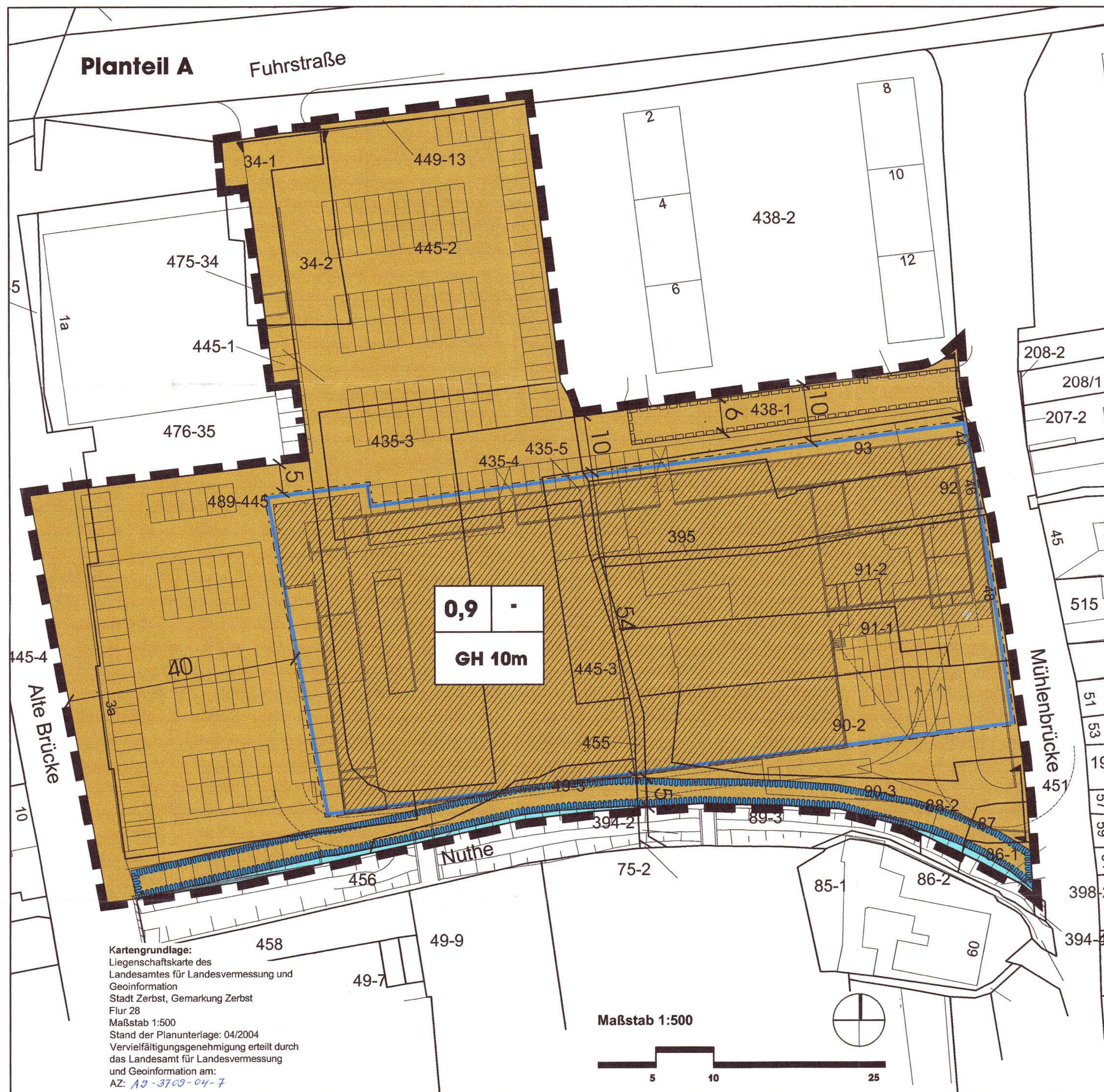




Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1. Vorhaben

Vorhabensgebiet für das SB-Warenhaus gemäß §1 der textlichen Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,9 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

GH 10 m maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt gemäß §2 der textlichen Festsetzungen

keine Bauweise festgesetzt

3. überbaubare Flächen, Bauweise

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich für die Ein- und Ausfahrt

5. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Flurstücks 438/2 zu belasten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

II. nachrichtliche Übernahmen

Wasserfläche einschließlich Böschung

Grenze des Gewässerschontreifens gemäß §94 WGLSA

Teil B: Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

§1 Vorhaben

Das im festgesetzten Vorhabensbereich zu errichtende Bauvorhaben umfaßt:
- Errichtung eines SB-Warenhauses mit max.3300 Quadratmeter Verkaufsfläche zuzüglich Lager und Nebenanlagen und
- max. 200 Quadratmeter Verkaufsfläche für Konzessionäre und max. 300 Quadratmeter für eine Passage (Mall) einschl. WC
- max. 235 ebenerdige Stellplätze
- Nebenräume der Verkaufsflächenutzung im Obergeschoß

§2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.1 u.2 BauGB)

Im Plan festgesetzten Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Oberkante des anliegenden Gehweges gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

§3 Zufahrten zum Baugrundstück (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Außerhalb der festgesetzten Zufahrtbereiche sind Zufahrten zum Vorhaben Grundstück unzulässig.

§4 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, daß je 5 ebenerdige Stellplätze ein groß- oder mittelkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

§5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB wird festgesetzt, dass zwischen der Stadtnuthe und den überbaubaren Flächen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für einen Fußweg zwischen Alter Brücke und Mühlenbrücke in einer Breite von mindestens 1,5m auf der gesamten Länge einzuräumen ist.

Hinweise:

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert, vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Überprüfung der Flächenteile des Plangebietes auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern erforderlich. Der Veranlasser von Bauarbeiten hat sich diesbezüglich mindestens 6 Wochen vor Baubeginn mit dem Landkreis Anhalt-Zerbst in Verbindung zu setzen.

Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals der Altstadt von Zerbst.

Stadt Zerbst

Bau- u. Ordnungsdezernat

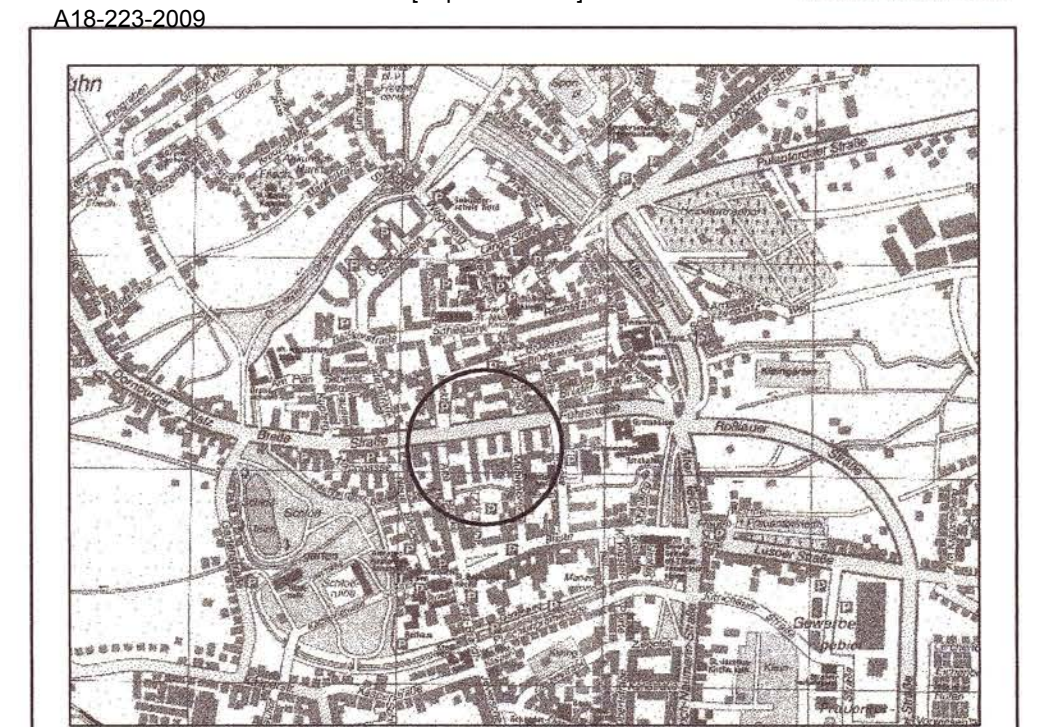


Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2/2004 "Einkaufscenter Alte Brücke"

Stand Oktober 2004

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top Karte2004]

Maßstab:1:500



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. J. Frieke
39167 Inzen, Abendsr.14a

Lage des Plangebietes in der Stadt Zerbst

Aufgrund des §10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141) und der Änderung durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S.1950), in der zuletzt geänderten, geltenden Fassung und §6 Abs.1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. S.568), in der zuletzt geänderten, geltenden Fassung, beschließt der Stadtrat der Stadt Zerbst am 02.11.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2/2004 "Einkaufscenter Alte Brücke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung. Zerbst, den 15.12.2004 Bürgermeister	Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Dessau, den 18.11.04 i.A. für VOR Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Verfahren Der Stadtrat der Stadt Zerbst hat auf seiner Sitzung am 31.03.2004 auf Antrag des Vorhabenträgers und unter Vorlage des Entwurfes zum Vorhaben und Erschließungsplan die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2/2004 "Einkaufscenter Alte Brücke" gemäß §12 Abs.1 Satz 1 und Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 26.05.2004 geändert. Die Einleitung des Verfahrens wurde gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 03.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Zerbst, den 15.12.2004 Bürgermeister	Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde gemäß Satz 2 Pkt.2 verzichtet. Zerbst, den 15.12.2004 Bürgermeister Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs.3 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2004 erfolgt. Zerbst, den 15.12.2004 Bürgermeister	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zerbst, den 15.12.2004 Bürgermeister	Der Stadtrat der Stadt Zerbst hat auf seiner Sitzung am 26.05.2004 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.2/2004 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach §1a Abs.2 Nr.3 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß §3 Abs.2 am 03.06.2004 im Amtsboten ortsüblich bekanntgemacht Zerbst, den 15.12.2004 Bürgermeister
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.2/2004 und der Begründung haben vom 11.06.2004 bis 12.07.2004 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §3 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden. Zerbst, den 15.12.2004 Bürgermeister	Der Stadtrat der Stadt Zerbst hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2/2004 "Einkaufscenter Alte Brücke", nach Kenntnisnahme des gemäß §12 Abs.1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages nach Prüfung gemäß §3 Abs.2 BauGB der vorgebrachten Anregungen auf seiner Sitzung am 02.11.2004 als Satzung gemäß §10 Abs.1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Zerbst, den 15.12.2004 Bürgermeister	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2/2004 "Einkaufscenter Alte Brücke" ist gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, am 23.12.2004. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.2/2004, "Einkaufscenter Alte Brücke" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Zerbst, den 15.12.2004 Bürgermeister	Der Beschluß der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.2/2004 "Einkaufscenter Alte Brücke" ist gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, am 23.12.2004. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.2/2004, "Einkaufscenter Alte Brücke" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Zerbst, den 27.12.2004 Bürgermeister	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.2/2004 "Einkaufscenter Alte Brücke" übereinstimmt. Zerbst, den 27.12.2004 Bürgermeister	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in §214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB in Verbindung mit §215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Zerbst, den 27.12.2005 Bürgermeister Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach §214 Abs.3 BauGB in Verbindung mit §215 BauGB nicht geltend gemacht worden. Zerbst, den 27.12.2005 Bürgermeister