

Präambel

Satzung der Stadt Zeitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" in der Fassung vom 17. November 2023:

Aufgrund von

§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,

wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Zeitz in seiner Sitzung am _____.2024 der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" in der Fassung vom 17. November 2023 bestehend aus:

- Teil A - Planzeichnung
- Teil B - Textliche Festsetzungen

sowie

dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG, Berliner Chaussee 13, 16559 Liebenwalde OT Kreuzbruch

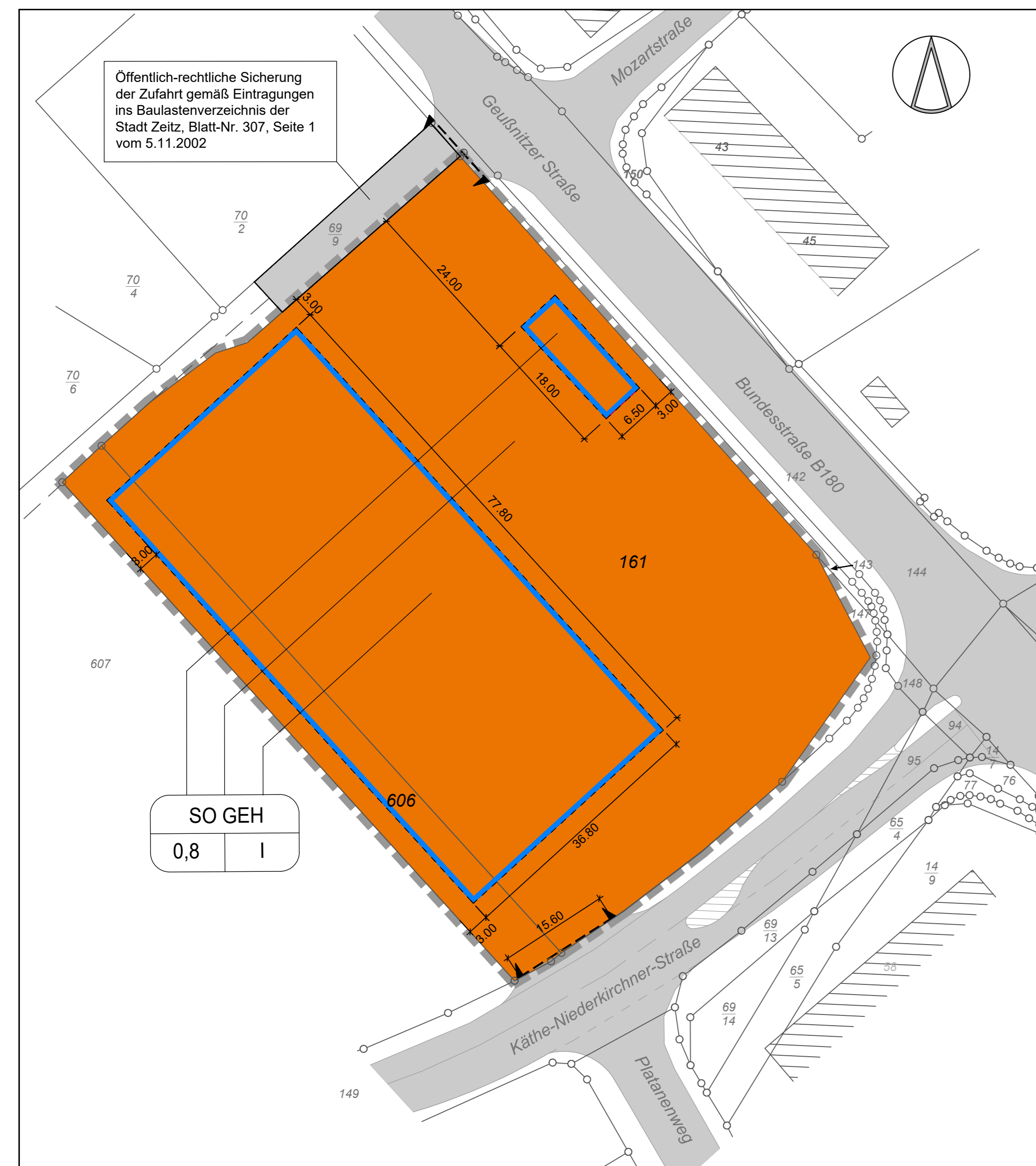
als Satzung erlassen.

Stadt Zeitz, den _____.2024

Der Oberbürgermeister

Siegel

Teil A - Planzeichnung M 1:500



Kartengrundlage

Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 500
Landkreis : Burgenlandkreis
Gemeinde: Zeitz
Gemarkung: Zeitz
Flur: 8
Flurstücke-Nr.: 161, 606

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,
2023, A18-42608-2009-14
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA.

0 5 10 15 20 25 Meter
Maßstab M 1:500

Teil B - Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Stellplätze und ihre Zufahrten,
- Einhausungen für Einkaufswagenabstellplätze,
- Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Werbeanlagen.

Festsetzungen durch Zeichen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
SO GEH	0,8	I

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 3 BauNVO)

SO GEH Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO: Großflächige Einzelhandelsbetriebe

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 19 und 20 BauNVO)

GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
I zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Ein- und Ausfahrtsbereich

- Sonstige Planzeichen

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

Zeichen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksgrenzen

z.B. 161 Flurstücknummern

Bestandsgebäude

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I, S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWuG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Gesetz über das Inverkehrbringen, die Rücknahme und die hochwertige Verwertung von Verpackungen (Verpackungsgesetz - VerpackG) vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Mai 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 124) geändert worden ist

Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Mai 2022 (BGBl. I S. 760) geändert worden ist

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209) geändert worden ist

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LentwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA 2015, 170), das zuletzt durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203) geändert worden ist

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA 2011, 160)

Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt vom 22. Oktober 1998 (MBl. LSA. 1998, 2217)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346) geändert worden ist

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368, ber. 1992, S. 310), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) geändert worden ist

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA 2002, 214), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946) geändert worden ist

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Zeitz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner-Straße 55 in Zeitz" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. SR/40/2021) und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Zeitz - Michaelbote - Nr. 07/2021 am 31.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Zeitz, den

.....
Oberbürgermeister Siegel

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (entsprechend § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.07.2023 die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 08.09.2023.

Zeitz, den

.....
Oberbürgermeister Siegel

- Öffentliche Auslegung (entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" und die Begründung in der Fassung vom 28.06.2023 haben nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zeitz - Michaelbote - Nr. 03/2023 vom 22.07.2023 und auf dem zentralen Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Zeitz, den

.....
Oberbürgermeister Siegel

- Prüfung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" und der Begründung in der Fassung vom 28.06.2023 fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat der Stadt Zeitz geprüft und entsprechend des Abwägungsbeschlusses am _____.2024 berücksichtigt (Beschluss-Nr. ____/2024). Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt.

Zeitz, den

.....
Oberbürgermeister Siegel

- Satzungsbeschluss (entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Zeitz hat am _____.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Festsetzungen durch Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung in der Fassung vom 17.11.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt (Beschluss-Nr. ____/2024).

Zeitz, den

.....
Oberbürgermeister Siegel

- Planunterlagen

Die Übereinstimmung der vorliegenden Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnung) wird bestätigt.

Zeitz, den

.....
Oberbürgermeister Siegel

- Ausfertigung (entsprechend § 8 KVG LSA)

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" wird hiermit ausgefertigt.

Zeitz, den

.....
Oberbürgermeister Siegel

- Bekanntmachung und Inkrafttreten (entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB)

Die Verwaltungsstelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf die Vorschrift § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" ist mit der Bekanntmachung am _____.2024 in Kraft getreten.

Zeitz, den

.....
Oberbürgermeister Siegel

Hinweise

- Altlasten

Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Absatz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, zum Beispiel altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall o. ä., besteht gemäß § 4 Absatz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen.

- Archäologie und Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zu einem Kulturdenkmal, einer Parkanlage (ehemals Lensen-Park) mit Resten des historischen Baubestands der Parkmauern zwischen Geußnitzer Straße und Maria-Buch-Straße (Liste der Kulturdenkmale in Zeitz, Baudenkmal, Objekt-Nr.: 09485537).

Deshalb bedürfen Vorhaben im Plangebiet gemäß § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, sie sind rechtzeitig anzuzeigen.

Auch archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen-Anhalt auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 Absatz 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird hingewiesen.

- Bodenschutz

Nach § 15 Absatz 1 und 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Verbindung mit § 5 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt, sind während der Baumaßnahmen bekanntwerdende schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde mitzuteilen.

- Geologie

Das Plangebiet Zeitz-Geußnitz befindet sich gemäß der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - Sachsen-Anhalt, Anhang B, nach DIN 419-2005-04 - Stand 20. August 2020 - in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse T.

Geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind gemäß § 8 des Geologiedatengesetzes spätestens zwei Wochen vor Beginn dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt anzuzeigen. Gemäß der §§ 9 und 10 des Geologiedatengesetzes sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung die dabei gewonnenen Fachdaten und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung die Bewertungsdaten zu übermitteln.

- Nutzung der Geothermie

Die Nutzung von Geothermie ist erlaubnispflichtig.

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gemäß § 49 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist gemäß § 49 Absatz 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann.

Stadt Zeitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner-Str. 55 in Zeitz"

Übersichtskarte: Lage des Satzungsgebietes im Gemeindegebiet



Stadt Zeitz
Altmarkt 1
06712 Zeitz

Planverfasser:

SCHÄLZKY
Bauingenieure GmbH
Beratende Ingenieure
Mittelstraße 1
06712 Zeitz
www.schaelzky-bauingenieure.de

Maßstab:

1:500

Datum:

17.11.2023

Planstand:

SATZUNGSEXEMPLAR