
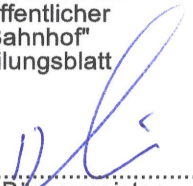


Präambel zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 45 "Einkaufszentrum am Bahnhof" Jessen

Aufgrund § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juni 2011, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in Städten und Gemeinden wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Jessen vom 28.05.2013 folgende Satzung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 45: "Einkaufszentrum am Bahnhof" Jessen: Gemarkung Jessen; Flur 1; Flurstück: 641; 398 und 395/6, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen hat in seiner Sitzung am 19.11.2012 die Aufstellung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr.45 "Einkaufszentrum am Bahnhof" Jessen beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung wurde am 06.12.2012 Mittlungsblatt Nr.483 der Stadt Jessen bekannt gemacht.

Jessen, den 29.05.2013

Siegel   Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB über die Aufstellung mit Schreiben vom 11.12.2012 informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Jessen, den 29.05.2013


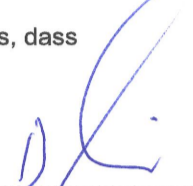
Siegel   Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung. Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07.12.2012 bis 18.01.2013 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen:

Montag	von 09.00 Uhr	bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 09.00 Uhr	bis 16.00 Uhr
Mittwoch	von 09.00 Uhr	bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 09.00 Uhr	bis 18.00 Uhr
Freitag	von 09.00 Uhr	bis 12.00 Uhr


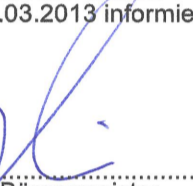
Die Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung oder Erörterung besteht.

Jessen, den 29.05.2013

Siegel   Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB mit dem 2. Entwurf zur Aufstellung des B-Plan Nr. 45 mit dem Schreiben vom 14.03.2013 informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Jessen, den 29.05.2013


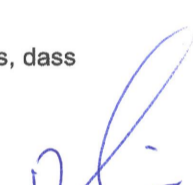
Siegel   Bürgermeister

5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 21.03.2013 bis 11.04.2013 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen:

Montag	von 09.00 Uhr	bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 09.00 Uhr	bis 16.00 Uhr
Mittwoch	von 09.00 Uhr	bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 09.00 Uhr	bis 18.00 Uhr
Freitag	von 09.00 Uhr	bis 12.00 Uhr

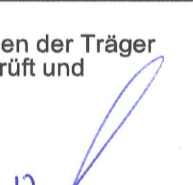
Die Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung oder Erörterung besteht.

Jessen, den 29.05.2013

Siegel   Bürgermeister


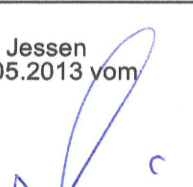
6. Der Stadtrat der Stadt Jessen hat die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 28.05.2013 geprüft und darüber einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jessen, den 29.05.2013

Siegel   Bürgermeister


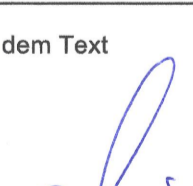
7. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr.45 "Einkaufszentrum am Bahnhof" Jessen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.05.2013 vom Stadtrat der Stadt Jessen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Jessen, den 29.05.2013

Siegel   Bürgermeister

8. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.


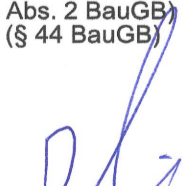
Jessen, den 29.05.2013

Siegel   Bürgermeister

9. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 06.06.2013 im Mittlungsblatt der Stadt Jessen Nr. 495 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. In der Bekanntmachung wurde auf das Geltendmachen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.

Jessen, den 06.06.2013

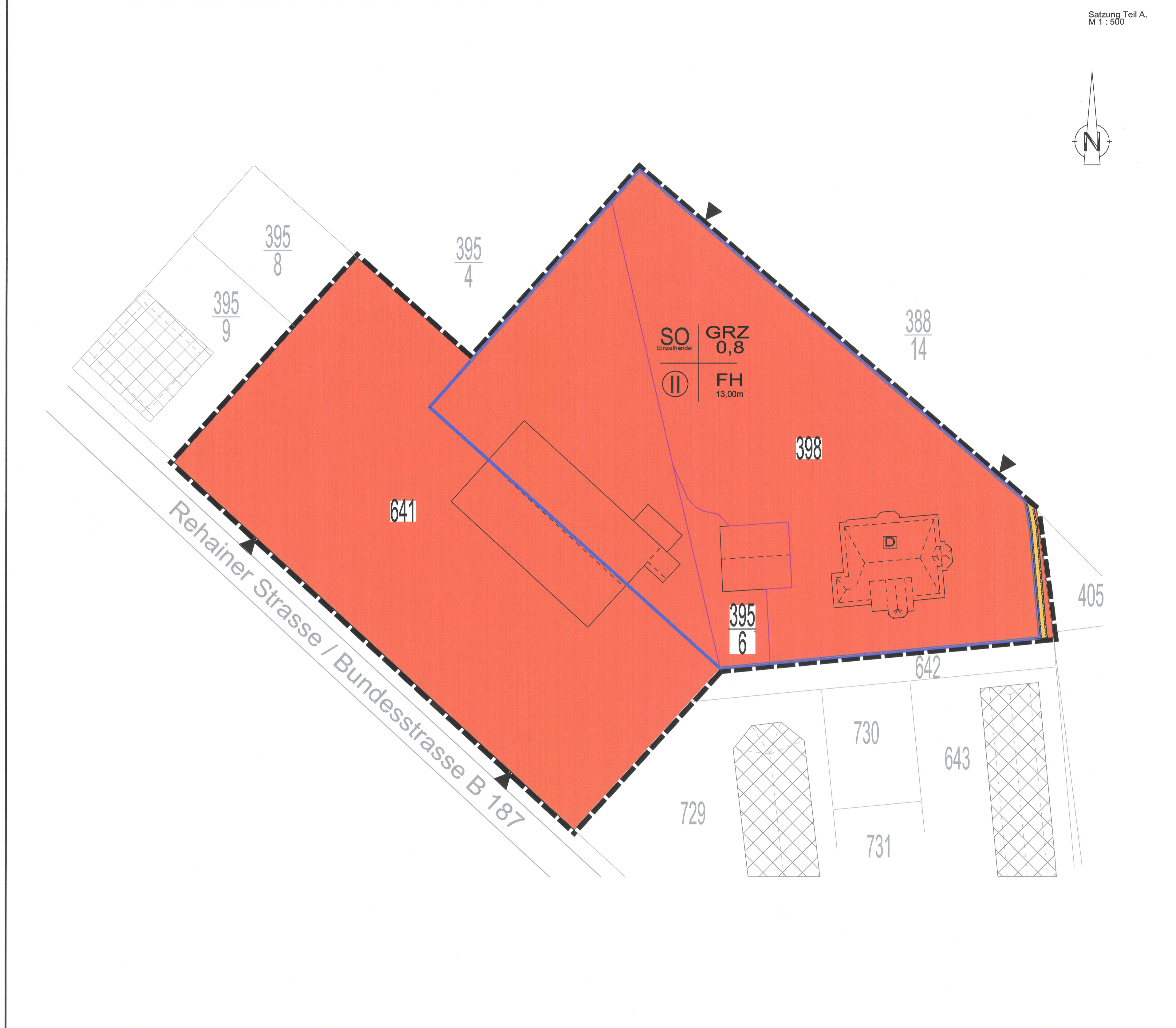
Siegel   Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen

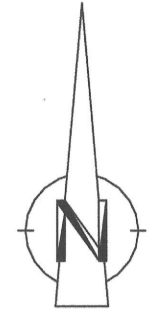
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 22. Juli 2011, letztendlich geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 466)



Satzung Teil A, M 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SO GRZ 0,8 — Sondergebiet gem. §11 BauNVO Einzelhandel
 Grundflächenzahl
 FH 13,00m — maximale Firsthöhe, ü. FFB EG
 — Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - - - - - Flurstücksgrenzen innerhalb Geltungsbereich
 - - - - - Flurstücksgrenzen außerhalb Geltungsbereich

- 162 — Baugrenzen
- Flurstücksnummer
- SO — Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) Einzelhandel
- Bebauung hier: "Altbestand" innerhalb des Geltungsbereiches
- Bebauung hier: "Bestand" außerhalb des Geltungsbereiches
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: "Bestand" vorhandener Fußweg mit Gehrechten
- Zufahrten
- Denkmal

Darstellung auf Grundlage des Vermessungsplans K/12745/DWG/12745LP

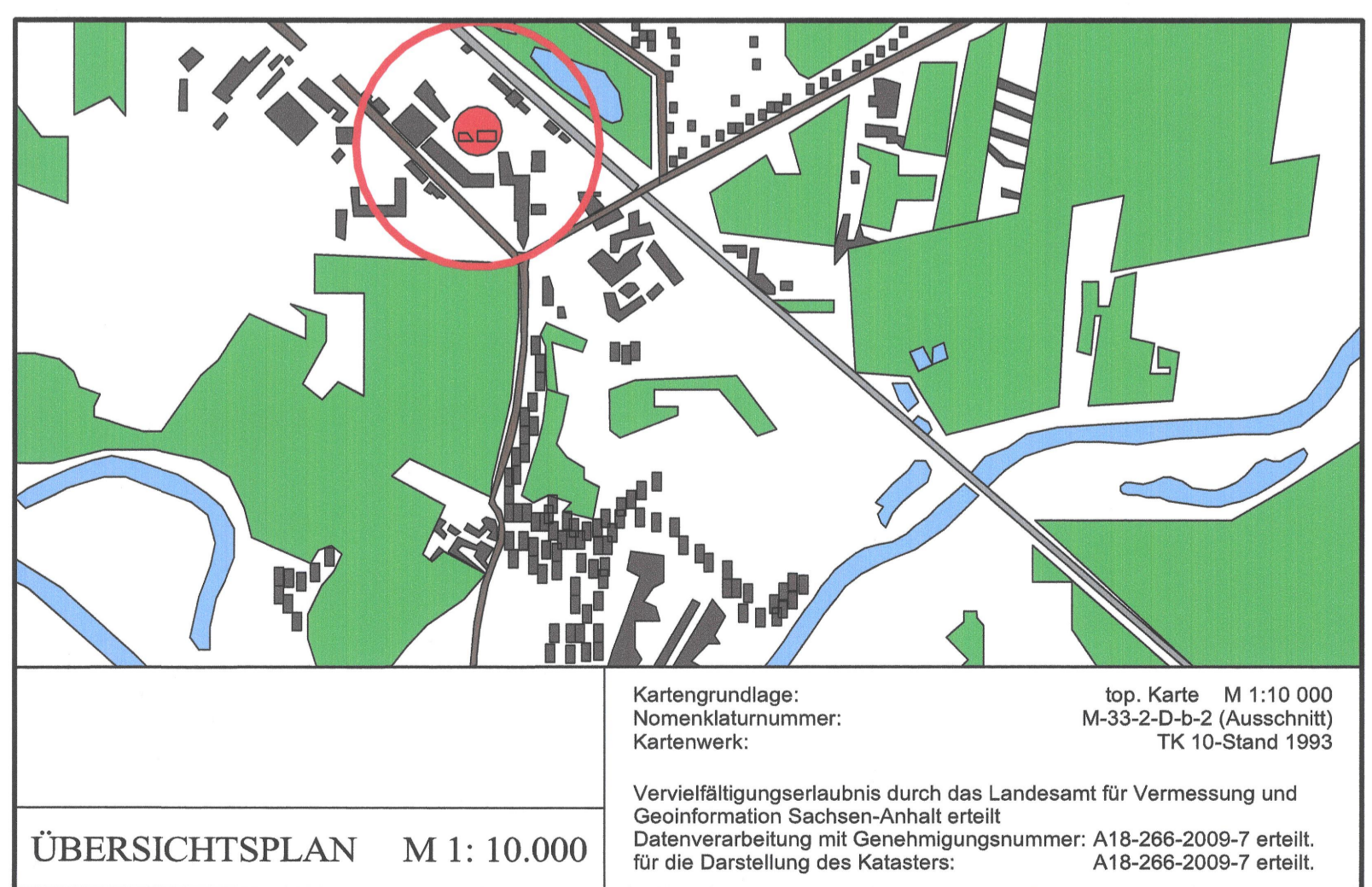
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch:
 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H. T. Brinkmann
 Assessor des Vermessungs- u. Liegenschaftswesens
 Rooseveltstrasse 61, 06886 Lutherstadt Wittenberg
 vom 10/2012 Erlaubnisnummer 2012745

Altlastenverdachtsfläche

Aus dem bei der oberen Landesplanungsbehörde geführten Raumordnungskataster ergibt der Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche.

Kaserne Jessen

Im Falle unerwartet freigelegter Altlasten oder ähnlicher Funde muss die gesetzliche Meldepflicht eingehalten werden.



Satzung Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (Nr. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung
 SO Einzelhandel - Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (gem. §11 BauNVO)
 Ausschließlich zulässig ist die Nutzung durch Verbrauchsmärkte zur Grundversorgung der Bevölkerung mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogenwaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Baugrenzen
 Die Lage der Bebauung muss innerhalb der Baugrenzen liegen. Da keine einheitlichen Baulinien bestehen, soll die mit der Planung zulässige Bebauung dahingehend ebenfalls nicht eingeschränkt werden.
Verkaufsfäche maximal 2200m²
 Die Summe aller Netto - Verkaufsfächen ist auf maximal 2200m² Netto-Verkaufsfäche begrenzt.
Dachaufbauten über OK Attika
 Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,40m sind zulässig wenn die Gesamthöhe 13,00m über OK FFB EG nicht überschreitet.
Verkehrsflächen
 Die Ausweisung von Verkehrsflächen ist auf die Bestandsübernahme der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt. Die Lage der Ein- und Ausfahrten ist nicht festgesetzt. Der vorhandene Fußweg mit Gehrechten (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) muss erhalten werden.

Werbeanlagen
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind das Aufstellen von Einkaufswagenboxen sowie von Werbeanlagen zulässig. Darüber hinaus zulässig ist der Handel mit saisonalen Waren auf Freiflächen, die Terrassenutzung für gastronomische Einrichtungen wenn in der Summe aller Verkaufsfächen die maximale Netto-Verkaufsfäche von 2200m² nicht überschritten wird.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die einzuhaltenden Maßnahmen werden in der Eingriffsbilanzierung (Kap.2 und 3) näher beschrieben. Nicht bodengebundene Maßnahmen, erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes sowie Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind rechtlich über den Durchführungsvertrag zu sichern.

Festsetzungen nach §9 Abs.(1) Nr. 20 und 25 sowie Abs. (1a) BauGB
Ausgleichsmaßnahmen
 Im Plangebiet sind 20% der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie des Stadtbildes mindestens 20 heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste der Qualität H 3xv, mDb, StU 16-18 zu pflanzen und zu pflegen. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Alle naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb der Eingriffsfäche sollen mit Fertigstellung der Gebäude umgesetzt sein, spätestens jedoch innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Pflanzliste für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	Sträucher	Gewöhnliche Berberitze
Acer campestre	Berberis vulgaris	Poter Herrietzel
Carpinus betulus	Cornus sanguinea	Zweigflügel Weißdorn
Sorbus aucuparia	Crataegus laevigata	Platfenchlütchen
Tilia cordata	Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Liguster
	Ligustrum vulgare	Schlehe
	Prunus spinosa	Hundsrose
	Rosa canina	Schwarzer Holunder
	Sambucus nigra	Gemeiner Schneeball
	Viburnum opulus	

STADT JESSEN



BEBAUUNGSPLAN
 gem. §13a BauGB

"Einkaufszentrum am Bahnhof"

PLANNUMMER: 45
 Datum: 07.11.2012, 14.03.2013, 23.04.2013

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule
 Inhabein: Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke

Lindenstrasse 2
 06917 Jessen /Ester
 Telefon: 03537 /214926
 Fax: 03537 /214927
 eMail: ipe.euler.eule@t-online.de

Bauplanung & Statik
 Bauüberwachung
 Beratender Ingenieur/in
 Sachverständige für Gebäudeschäden