

Stadt Zerbst / Anhalt

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 50

Wohnanlage „Jever Hof“

Alters- und behindertengerechtes Wohnen

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 50 Stadt Zerbst / Anhalt

Wohnanlage „Jever-Hof“

Alters- und behindertengerechtes Wohnen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet bzw. der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung umfasst folgendes Flurstück der Gemarkung Zerbst, Flur 30: Flurstück 291 Jeverische Straße 36

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Käpperstraße (Einfamilienhäuser und GUV)
- im Süden durch Bebauung der Jeverischen Straße
- im Westen durch die Schillerstraße
- im Osten durch die Jeverische Straße Wohnbebauung

Der Bebauungsplan überplant eine Gesamtfläche von ca. 7.615 m².

Abbildung: – Luftbild (Quelle: Google earth)



Lage des B-Plans „Jever-Hof“ im Stadtgebiet der Stadt Zerbst/Anhalt

2. Planungsanlass und Zielstellung

Für die Nutzbarmachung von Flächen innerhalb der Stadt, deren Innenentwicklung, kann gemäß § 13 a BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer attraktiven Wohnlage direkt am Stadtzentrum. Die geordnete Bebauung entlang der Jeverschen Straße ist in diesem Bereich nicht von Leerstand geprägt, und somit bietet es sich an, diese nicht genutzte Fläche für eine Wohnbebauung zu erschließen.

Ziel der Planung ist zum einen die Schaffung von Wohnraum in historischer Bausubstanz durch Erhalt des geschlossenen, denkmalgeschützten Straßenzuges Jeversche Straße und zum anderen, die Schaffung von begehrt, innerstädtischem Bauland.

Im rückwärtigen Bereich der Jeverschen Straße, sozusagen im Karree zwischen Käperstraße, Jeversche Straße, Schillerstraße/Kastanienallee, befindet sich eine ungenutzte Freifläche. Diese bietet alle Voraussetzungen der innerstädtischen Nachverdichtung.

Durch den Eigentümer (Bauherrengemeinschaft Weferling) der Wohnhäuser Jeversche Straße 34, 36 und 38, wurden die Hauptgebäude der Jeverschen Straße 34 und 36 bereits saniert. Nun ist geplant, im rückwärtigen Teil der Grundstücke, eine Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern zu errichten, sowie eine Erschließungsstraße (Anliegerstraße) anzulegen.

Das Quartier zwischen "Jeversche Straße, Käperstraße, Schillerstraße und Kastanienallee" wird geprägt durch die Blockrandstruktur aus Bestandsbebauung und ruhigem Innenbereich.

Da für Zerbst/Anhalt ein wirksamer Flächennutzungsplan existiert, und die Flächenentwicklung des Plangebietes den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entspricht, bedarf der Bebauungsplan der Innenentwicklung Jeversche Straße" keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

siehe Auszug aus dem Flächennutzungsplan in den Anlagen (das Planungsgebiet ist dort gekennzeichnet und als „Grabeland“ ausgewiesen

5. Örtliche Ausgangssituation

5.1. Bebauung und Nutzung

Jeverische Straße

Die Gebäude 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** - Jeverische 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 hat eine Vor-Ort-Abstimmung vor Antragstellung empfohlen.

Flurstück 143 (Jeverische Straße 32)

Die gehört zur Reihenbebauung in der Jeverische Straße, Das Gebäude weist im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung und in der 1. und 2. Etage Wohnnutzung auf. Die Hoffläche ist Gartennutzung.

Flurstück 285 (Jeverische Straße 34)

Das Flurstück ist mit einem Wohngebäude bebaut. Das Mehrfamilienhaus verfügt über 2 Vollgeschosse mit Satteldach. Das Grundstück verfügt über eine rückwärtige Hoffläche die für Stellplätze genutzt wird.

Flurstück 291 (Jeverische Straße 36)

Das Flurstück ist mit einem Wohngebäude bebaut. Das Mehrfamilienhaus verfügt über 2 Vollgeschosse mit Satteldach. Das Grundstück verfügt über eine rückwärtige Hoffläche die für Stellplätze genutzt wird.

Flurstück 287 (Jeverische Straße 38)

Das zweigeschossige Gebäude wird im Erdgeschoss in eine Wohneinheit umgebaut. Das Obergeschoß weist eine Wohnnutzung auf. Das Dachgeschoss wird um eine Wohneinheit erweitert. Die Hoffläche und der rückwärtige Bereich verfügen über einen Flachbau, von dem ein Teil abgebrochen wird, um eine Durchfahrt zum Plangebiet zu gewährleisten. (Die Anträge liegen der bauaufsichtlichen Behörde vor)

Flurstück 288 (Jeverische Straße 40)

Das Flurstück ist mit einem Wohngebäude bebaut. Das Mehrfamilienhaus verfügt über 2 Vollgeschosse mit Satteldach. Das Grundstück verfügt über eine rückwärtige Hoffläche die für Stellplätze und auch Garten genutzt wird.

Flurstück 289 (Jeverische Straße 42)

Das Flurstück ist mit einem zweigeschossigen Wohngebäude (Stadtvilla) bebaut.
Das Grundstück gehört zum Geltungsbereich B-Plan 48 der Stadt Zerbst/Anhalt „Altersgerechtes Wohnen Jeverische Straße“. Der an das Flurstück 290 angrenzende Bereich ist begrünt.

Das Plangebiet ist **Teil des archäologischen Flächendenkmals Altstadt Zerbst/Anhalt**. Das Flächendenkmal hat entsprechend Vorabstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Zuge der Vorplanung örtliche Bedeutung im Sinne des § 11 DenkmSchG LSA. Demnach bedarf das Vorhaben einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA.
Im März 2017 fanden auf dem Gelände durch das Landesamt für Archäologie Probeschachtungen statt. Weiterer Grabungsbedarf im Zuge der Planumsetzungen besteht demnach nicht.

Die Flächen sind als **Kampfmittelverdachtsflächen** ausgewiesen. Ein Kampfmittelprüfverfahren wurde eingeleitet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst war am 23.03.2017 bereits vor Ort und hat eine Vorsondierung vorgenommen. Aufgrund starker Metallbelastung des Oberbodens wird nach Abschieben des Oberbodens eine weitere Sondierung durchgeführt.

umliegende Bebauung/Nutzung

Die angrenzenden Gebäude in der Käpperstraße sind Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen.

Nördlich an die Käpperstraße grenzen die Post mit historischem Postgebäude und befestigter Parkfläche sowie das Haus 2 der Stadtverwaltung mit befestigter Parkfläche.

Die Jeverische Straße ist geprägt von mehrgeschossiger, geschlossener Bebauung, die im Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt wird.

Die Gebäude der Dessauer Straße sind mehrgeschossig und im Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt.

Die Gebäude der Ziegelstraße sind Wohngebäude.

Verkehr:

Das Plangebiet wird über die Jeverische Straße 36, (Flurstück 291) verkehrstechnisch als **Einfahrt für PKW** erschlossen.

Die **Ausfahrt für PKW**, ist über die Jeverische Straße 38 (Flurstück 287) verkehrstechnisch erschlossen und durch ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ gesichert.

Ein- und Ausfahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge über Jeverische Straße 42

Ein weiteres „Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht“ besteht auf dem Grundstück Jeverische Straße 42 (Flurstück 289) und gehört zum Geltungsbereich B-Plan Nr.48 der Stadt Zerbst/Anhalt.

Eintragungsbekanntmachung nach §55 GBO Grunddienstbarkeit Wegerecht.

siehe Anlagen

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung ist zu sichern und hat über das Netz des Versorgers, der Heidewasser GmbH, Weizenberge 58 in 39261 Zerbst/Anhalt, zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung für das Wohngebiet ist gesichert. Es befindet sich eine Trinkwasserleitung in der Jeverischen Straße.

Der Leitungsbestand ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung enthalten.

Für die geplante Neubebauung kann die Erschließung nur über eine innere Erschließung durch einen Erschließungsträger sichergestellt werden. Die innere Erschließung umfasst die Verlegung einer Trinkwasserleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Anschluss an Trinkwasserleitung in der Jeverischen Straße.

Zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsträger Heidewasser GmbH ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Dieser ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Entsorgungsanlagen durch den Versorgungsträger.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Schmutzwasser:

Die Abwasserentsorgung ist entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming (AWZ) zu sichern.

In der Jeverischen Straße ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Die Grundstücke im Wohngebiet haben alle einen Hausanschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Der Leitungsbestand ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung enthalten.

Für die geplante Neubebauung kann die Erschließung nur über eine innere Erschließung durch einen Erschließungsträger sichergestellt werden. Die innere Erschließung umfasst die Verlegung eines Schmutzwasserkanals im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Jeverischen Straße

Zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsträger Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Dieser ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die

Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Entsorgungsanlagen durch den Versorgungsträger.

weitere Medien:

Die Medien – Strom (Stadtwerke Zerbst), Gas (Erdgas Mittelsachsen) – liegen im öffentlichen Straßenraum der Jeverischen Straße.

Die Leitungsbestände sind als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung enthalten.

Der Geltungsbereich kann auf Antrag (Erschließungsvertrag) an die Netze der jeweiligen Versorgungsträger angebunden werden. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse obliegt den Bauherren (innere Erschließung).

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzeptes - Niederschlagswasser der Stadt Zerbst/Anhalt zu entsorgen. Gewässerbenutzungen (z.B. Versickerungen) sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Sollten Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen errichtet werden, sind diese gemäß § 62 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in seiner Neufassung durch Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154), in Verbindung mit den §§ 1, 19, und 23 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) vom 28. März 2006 (GVBl. LSA S 183), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2011 (GVBl. LSA S 819) anzuzeigen und durch eine zugelassene Sachverständigenorganisation überprüfen zu lassen.

Hinweis zu Grundwasserabsenkungen:

Werden für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, sind diese gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung und im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

6. Planinhalt

6.1. städtebauliches Konzept

Die bestehende Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen, die das Plangebiet im engeren und weiteren Umkreis der Zerbster Innenstadt prägt, soll auch für die Planung an der Jeverischen Straße übernommen werden. Diese Mischung wird der Lage in der Innenstadt gerecht und setzt das Ziel eines lebendigen Stadtbildes um. Das Gebot der Durchmischung bezieht sich auf das zusammenhängende Gesamtgebiet - Innenstadt, das den Charakter eines Mischgebietes aufweist und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Die Planung dient dem Erhalt eines historischen und stadtbildprägenden Straßenzuges sowie der Innenstadtverdichtung und ist aus dem Flächennutzungsplan sowie dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept entwickelt.

Neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Straßenzuges - Jeverische Straße - wird die Bebauung des rückwärtigen Bereiches – ermöglicht. Die umliegende Bebauung schafft eine `Blockrandstruktur`, in der ein ruhiger Innenbereich entsteht, der sich besonders für Wohnnutzung eignet.

Die Neubebauung soll sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Zur Erschließung der Neubebauung sowie zur Sicherung der bestehenden, rückwärtigen Grundstückerschließungen soll Flurstück 291 als private Verkehrsfläche (Anliegerstraße) genutzt und entsprechend ausgebaut werden.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Jeverische Straße.

6.2. Erläuterung der Planfestsetzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baufelder –„Jever-Hof“ zwischen Jeverischen Straße und Käspersstraße - werden als Wohngebiet entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt.

- Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5:
 - Wohngebäude,

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird.

Entsprechend Krautzberger: Kommentar zum BauGB (Band II, Stand 1. August 2016) fließt die vorhandene Bebauung nicht in die Ermittlung mit ein. Auch die Flächen, die bei einem Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) zugelassen werden, zählen bei der Bestimmung der Festsetzungen nicht mit. § 19 Abs. 4 BauNVO hat die Funktion einer Zulässigkeitsregel.

Die nachfolgende Festsetzung der zulässigen Grundfläche (der Hauptgebäude) wird unter der Maßgabe festgesetzt, dass die Flächen nach § 19 Abs. 4 bzw. die Überschreitung zulässig sind.

zulässige Grundfläche

Die Bebauung im angrenzenden Mischgebiet ist bereits vorhanden und genießt Bestandsschutz.

Die Größe der Grundfläche für das Allgemeine Wohngebiet (Hauptgebäude) wird mit ca.- 500 m² festgesetzt. Diese Größe orientiert sich am Versiegelungsgrad der umliegenden Bebauung.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige bauliche Anlage bzw. Flächen sind unabhängig von der festgesetzten zulässigen Grundfläche zulässig. Die zulässige Grundfläche darf diesbezüglich um 50 von Hundert überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß dient dem Einfügen in den angrenzenden Baubestand.

WA

Im Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes ist 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Unterkellerungen sind aufgrund der Minderung der Gebäudehöhe, des Kampfmittelverdachts und der Archäologie ausgeschlossen (gestalterische Festsetzung).

Höhe baulicher Anlagen

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.

Dachausbildung (gestalterische Festsetzung):

Die Dächer im AW sind als Satteldach auszubilden.

6.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Sicherung der Grundstückszufahrten wird für Baufeld AW sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

, während zur anderen Grundstücksgrenze ein seitlicher Grenzabstand eingehalten wird. Dieser ist mit 3 m zeichnerisch festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufelder festgesetzt.

6.2.4. Denkmalschutz

Der Teil des Mischgebietes MI 1 befindet sich im Denkmalsbereich - Straßenzug Jeverische Straße. Das Ensemble unterliegt dem Denkmalschutz. Arbeiten an den Gebäuden bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 (1) DenkmSchG LSA.

Der Geltungsbereich ist Teil des archäologischen Flächendenkmals - Altstadt Zerbst/Anhalt. Das Flächendenkmal hat örtliche Bedeutung im Sinne des § 11 DenkmSchG LSA. Bauvorhaben bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA.

6.2.5. Verkehrsfläche

Flurstück 291 wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche bestimmt.

6.2.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der privaten Verkehrsfläche wird zur Sicherung der Erschließung für die Versorgungsmedien insbesondere Strom, Trinkwasser, Abwasser ein Leitungsrecht für unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt.

6.2.7. Hauptversorgungsleitungen

In der Jeverischen Straße liegen die Hauptleitungen zur Ver- und Entsorgung. Es sind durch die Bauherren/Erschließungsträger die notwendigen Anträge bei den Medienträgern zu stellen.

6.2.8 Begrünung, Erhalt von Bäumen

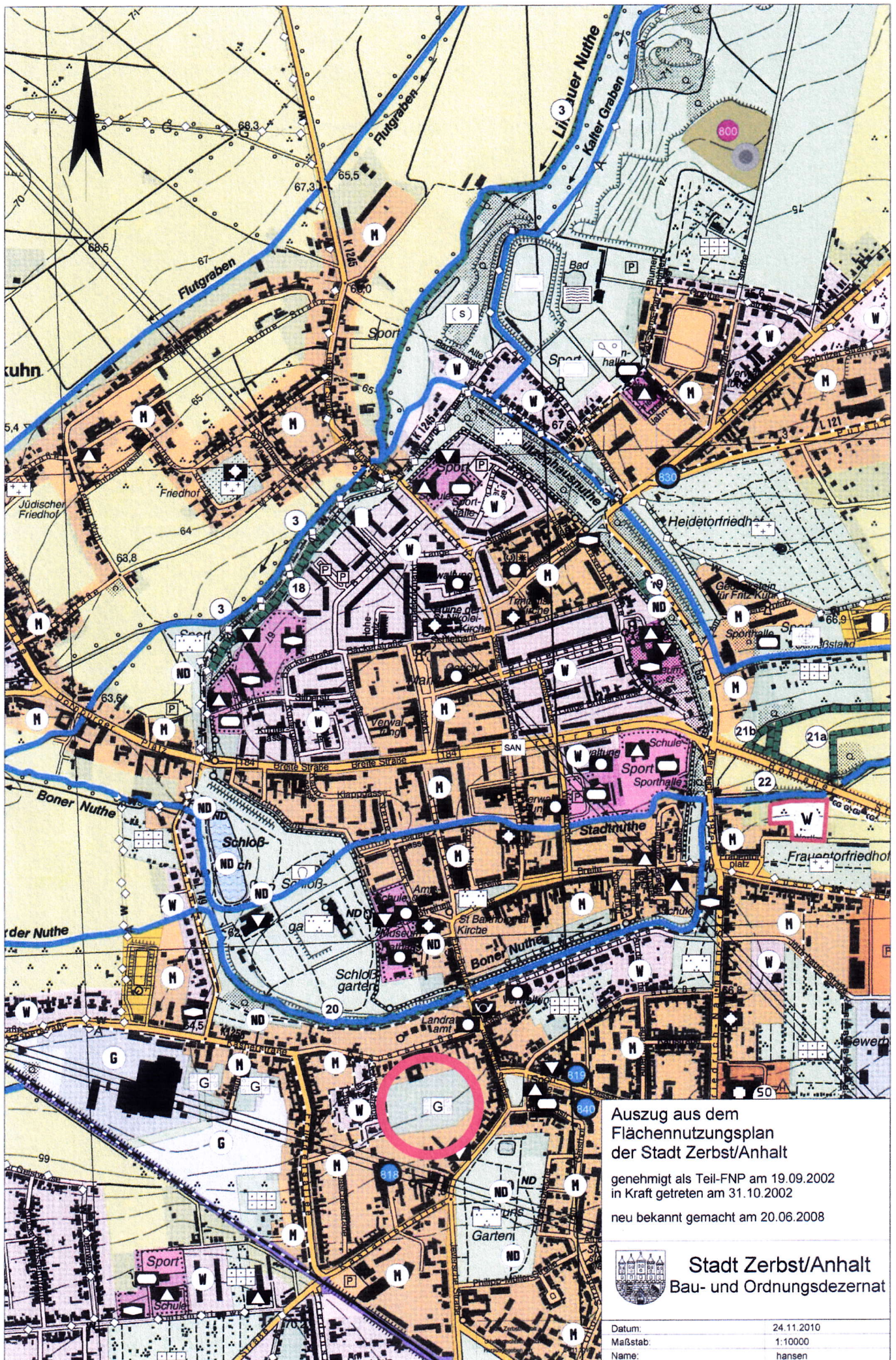
Die geplante Bebauung führt zur Versiegelung von Boden. Das Plangebiet bezieht die bestehende Blockrandstruktur aus Bestandsbebauung sowie eine innerstädtische Brachfläche ein. Das Gelände ist geprägt von der angrenzenden und umliegenden Bebauung (Blockrandstruktur), geschotterten Flächen, Sukzession und Ruderalisierung.)

Magdeburg/Zerbst/Anhalt, April 2025

Thomas Flemming c/o Friedrich Oppermann
ARCHITEKTUR & GESTALTUNG
Lennestraße 8
06112 MAGDEBURG
Dipl.-Ing. Thomas Flemming
Architekturbüro
Lennestraße 8 / 39112 Magdeburg
Tel. 039 173/84 27 842

Anlagen zur Begründung:

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst / Anhalt
2. Grundbucheintragung: Grunddienstbarkeiten Wegerecht –Feuerwehruzufahrt , sowie Leitungsrecht für das Grundstück Flur 30 Flurstück 291 Zerbst. Dienstbarkeiten werden vom Eigentümer des Grundstücks Jeversche Straße gegeben.
3. Löschwassernachweis
4. Heidewasser GmbH





Postanschrift:
Amtsgericht Zerbst, Neue Brücke 22, 39261 Zerbst
ZE-9416-6

Herrn
Michael Weferling
Friedensstraße 5
39264 Walternienburg

Eintragungsbekanntmachung nach §55 GBO

Sehr geehrter Herr Weferling,

im Grundbuch sind Eintragungen vorgenommen worden.
Der Wortlaut ist zu Ihrer Kenntnisnahme nachstehend ausgedruckt, damit Sie
ihn unverzüglich auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüfen und
gegebenenfalls Einwendungen erheben können.

Bei Umzug wird um Mitteilung der neuen Anschrift gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Grundbuchamt

Diese Mitteilung wurde maschinell erzeugt und ist nicht unterschrieben.

Informationen nach Artikel 13 und 14 der Datenschutz-Grundverordnung
finden Sie unter <https://ag-ze.sachsen-anhalt.de/themen/informationen-nach-artikel-13-und-14-der-datenschutz-grundverordnung/>

Zerbst, 12.4.2024

Ihr Zeichen / Ihre UNr.:
437/2023

Geschäftszeichen:
Zerbst Blatt 9416-6

Dienstgebäude:
Amtsgericht Zerbst
Neue Brücke 22
39261 Zerbst

Telefon: (03923) 74220
Telefax: (03923) 742211
ag-ze@justiz.sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank Filiale
Magdeburg
IBAN: DE6481000000081001599
BIC: MARKDEF1810

Eintragungsbekanntmachung

Bestandsverzeichnis (Spalten 1 bis 4)			Zerbst 9416		
Lfnd. Nr. der G.	bish. lfnd. Nr. d. G.	Bezeichnung der Grundstücke und Rechte	Größe		
			ha	a	m ²
6/zu 5	-	Grunddienstbarkeit (Wegerecht - Feuerwehruzufahrt) an dem Grundstück Zerbst Blatt 9796, BestVerz. Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 3.			
7/zu 5	-	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) an dem Grundstück Zerbst Blatt 9796, BestVerz. Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 4.			

Bestandsverzeichnis (Spalten 7 bis 8)		Zerbst 9416	
LNrG	Abschreibungen		
5	Von Nr. 5 das Flurstück 290/0 der Flur 30 übertragen nach Zerbst Blatt 9796 am 09.04.2024.		
	Freist		

Erste Abteilung (Spalten 1 bis 4)		Zerbst 9416	
LNrE	Eigentümer	LNrG	Grundlage der Eintragung
		6,7	In Zerbst Blatt 9796 eingetragen und hier vermerkt am 09.04.2024.

			Freist
--	--	--	--------

Zweite Abteilung (Spalten 6 bis 7)		Zerbst 9416
LNr1	Löschungen	
2	Gelöscht am 09.04.2024.	
	Freist	

Bestandsverzeichnis (Spalten 1 bis 4)					Zerbst 9796			
Lfnd. Nr. der G.	bish. lfnd. Nr. d. G.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe		
						ha	a	m²
3	-	Zerbst	30	290	Grünanlage Jeversche Straße 42	11 23		

Bestandsverzeichnis (Spalten 5 bis 6)		Zerbst 9796
LNrG	Bestand und Zuschreibungen	
3	Von Zerbst Blatt 9416 hierher übertragen am 09.04.2024.	
	Freist	

Erste Abteilung (Spalten 1 bis 4)	Zerbst 9796
-----------------------------------	-------------

LNrE	Eigentümer	LNrG	Grundlage der Eintragung
		3	Aufgrund Auflassung vom 19.04.2023 und vom 20.02.2024 eingetragen am 09.04.2024. Freist

Zweite Abteilung (Spalten 1 bis 3)		Zerbst 9796
LNrE	LNrG	Lasten und Beschränkungen
3	2	Grunddienstbarkeit (Wegerecht - Feuerwehrezufahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 30 Flurstück 291/0, eingetragen im Grundbuch von Zerbst Blatt 9416. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Gemäß Bewilligung vom 19.04.2023 und 20.02.2024, UNr. 437/2023, Notar Kramer mit dem Amtssitz in Gräfenhainichen, eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 09.04.2024. Freist
4	2	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 30 Flurstück 291/0, eingetragen im Grundbuch von Zerbst Blatt 9416. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Gemäß Bewilligung vom 19.04.2023 und 20.02.2024, UNr. 437/2023, Notar Kramer mit dem Amtssitz in Gräfenhainichen, eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 09.04.2024. Freist

Ende der Eintragungsbekanntmachung

Löschwassernachweis

Zerbst/Anhalt, Bebauungsplan „Jever Hof“

Löschwasserentnahmestellen:

1. Löschwasserbrunnen, Schule Rephuhngarten, Ergiebigkeit >800 l/min, Entfernung ca. 250 m
2. Löschwasserbrunnen, Kastanienallee vor NP, Ergiebigkeit >800 l/min, Entfernung ca. 250 m



Rot = Bebauungsplan Jever Hof

Gelb = Löschwasserbrunnen (vor Schule Rephuhngarten und vor NP, Kastanienallee) im Umkreis von 300 m

Beide Brunnen haben eine Ergiebigkeit von über 800 l/min über den Zeitraum von 2 Stunden. Dementsprechend ist der Grundschutz von 800 l/min über den Zeitraum von 2 Stunden erfüllt.

Sehr geehrter Herr Flemming,

wie bereits beim Vororttermin heute in Zerbst gesagt, sollte die Zufahrtmöglichkeit für die Einsatzfahrzeuge (außer Hubrettungsgerät) der FF Zerbst/Anhalt von der Jeverschen Str. (Einfahrt neben Nr. 36) kein Problem darstellen. Für die geplante Bebauung sollte auch grundsätzlich kein/-e Hubrettungsfahrzeug/Drehleiter zwingend notwendig sein. Zur Abarbeitung möglicher Brandeinsätze im B-Plan-Gebiet wäre es trotzdem schön, perspektivisch eine Zugangsmöglichkeit für ein/-e Hubrettungsfahrzeug/Drehleiter über das Grundstück Jeversche Str. 42 (ehemalige Villa für Kunst- und Musik) zu schaffen.

Anbei erhalten Sie noch die Löschwasserkarte für das B-Plan-Gebiet.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

gez. i.A.

Thomas Sanftenberg

Stadt Zerbst/Anhalt

Thomas Sanftenberg

Sachgebietsleiter Brandschutz

Schloßfreiheit 12
39261 Zerbst/Anhalt

Sehr geehrter Herr Flemming,

Ihre Anfrage zu den Möglichkeiten der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für das o. g. Erschließungsgebiet haben wir erhalten und möchten hierzu wie folgt Stellung nehmen:

Eine **Trinkwasserversorgung** der geplanten Doppelhäuser kann über die Jeversche Straße erfolgen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Für die Versorgung des Bebauungsplangebietes ist eine innere Erschließung notwendig. Die Erschließung ist durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Hierzu fordern wir einen Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH, welcher Grundlage für die spätere Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch unsere Gesellschaft ist.

Für den Erschließungsvertrag benötigen wir:

- Ein Leitungs- und Trassenplan, Querschnitte des Straßenkörpers mit Abstand und Überdeckung aller Versorgungsanlagen und Detailzeichnungen der Knotenpunkte.
- Die Hausanschlüsse sind nicht Bestandteil der Erschließung. Ein entsprechender Antrag zur Trinkwasserversorgung ist durch die zukünftigen Anschlussnehmer bei der Heidewasser GmbH separat zu stellen
- **Bei der Planung einer Privatstraße ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Heidewasser GmbH einzutragen.**

Die **zentrale Schmutzwasserentsorgung** der geplanten Doppelhäuser kann über die Jeversche Straße erfolgen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung kann nur über eine innere Erschließung sichergestellt werden. Die Erschließung ist durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Voraussetzung hierfür ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming (AWZ). Erst mit Abschluss des v. g. Vertrages ist eine spätere Übernahme und Unterhaltung der Entsorgungsanlagen durch den AWZ Elbe-Fläming möglich.

Für den Erschließungsvertrag benötigen wir:

- Ein Leitungsplan, der die zu projektierende Lösung der Kanalgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Schachtanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. enthält.
- Ein koordinierter Trassenplan entsprechend den technischen Anordnungen des Verbandes und Querschnitte des Straßenkörpers und ein Regelprofil der Leitungsverlegung.
- Beide Pläne sind Bestandteil des Erschließungsvertrages.
- **Bei der Planung einer Privatstraße ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten des AWZ Elbe-Fläming für die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung einzutragen.**

Wenn Sie es wünschen, können wir Ihnen vorab einen Entwurf der entsprechenden Erschließungsverträge zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Katrin Schumann

Mitarbeiterin Ingenieurdienste

Telefon 0391 28968 – 123

Heidewasser GmbH

An der Steinkuhle 2| 39128 Magdeburg

Tel. 0391 28968 0| Fax. 0391 28968 199

info@heidewasser.de

www.heidewasser.de