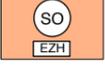
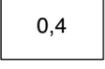
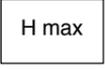


Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)

 Sondergebiet Einzelhandel – SO EZH = Einzelhandel - dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zentrenrelevanter Nahversorgung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

-  Grundflächenzahl - gemäß Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
-  Anzahl der Vollgeschosse; eingeschossig als Höchstmaß - gemäß Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)
-  maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

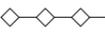
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

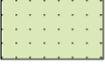
Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

 Stromleitung, oberirdisch (entsprechend Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

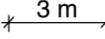
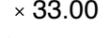
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

-  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben A oder B (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - flächenhafte Darstellung
-  Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

-  Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
-  textliche Festsetzung

Planzeichen ohne Normencharakter, die zum Verständnis der Planung dienen

-  Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt)
-  Maßangaben in Meter
-  Höhenpunkt aus der Vermessungsunterlage ohne Bindungswirkung
-  Abriss von Gebäuden (Bestand)
-  Neubau des Lebensmittelmarktes und Anlagen von Stellplätzen
Abbildung zur besseren Nachvollziehbarkeit der Festsetzung
-  Fahrbahnrand der B 189
-  20 m Abstand vom Fahrbahnrand der B 189 - "Bauverbot" nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG
-  40 m Abstand vom Fahrbahnrand der B 189
"Zustimmungsbereich" nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG
-  Sichtdreieck
-  zu fällender Baum

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

-  Die Verkaufsfläche (vom Kunden einsehbar) von Einzelhandelsbetrieben darf maximal 1.300 qm betragen; davon bis zu zusammen 100 qm Verkaufsfläche für einen Bäcker und Metzger. Dabei müssen mindestens 80 % der Verkaufsfläche das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
-  Die Überschreitung der Grundfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
-  Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) darf maximal 44,0 m üDHHN 2016 (± 12 m Gebäudehöhe) betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
-  Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters und der Fläche für Nebenanlagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzungen auf Grundlage der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

-  Werbeanlagen sind im SO-Einzelhandel außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.
-  Im SO-Einzelhandel ist außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG ein be- oder durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis 7 m Höhe und 3 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen 7 qm umfassen. An Einfahrten zum SO-Einzelhandel sind außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG Werbeweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Innerhalb des SO-Einzelhandel sind 2 x 3 Fahnenmasten mit Fahnen in einer Größe von jeweils 2 x 4 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Grünordnerische Festsetzungen

-  Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben A - Gemarkung Osterburg, Flur 11, Flurstück 977/47 - ist zur Eingrünung des Sondergebiets eine 155 m lange und 10 m breite, 4-reihige Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzenliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je Pflanzreihe sind dabei 15 Heister und 100 Sträucher zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
-  Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B - Gemarkung Osterburg, Flur 11, Flurstücke 974/48 und 977/47 - ist zur Eingrünung des Sondergebiets auf zwei Teilflächen eine 4-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Pflanzenliste B anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter Pflanzreihe ist dabei 1 Strauch zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
-  Innerhalb des Sondergebiets Einzelhandel - Gemarkung Osterburg, Flur 11, Flurstücke 971/48 und 974/48 ist ein naturnahes Regenauffangbecken mit einer Fläche von mindestens 400 qm anzulegen. Mindestens ein Drittel der Böschungen sind hierbei mit einem Verhältnis 1 zu 3 oder flacher anzulegen.
-  Zur Eingrünung der Verkehrs- und Parkflächen des Sondergebiets Einzelhandel - Gemarkung Osterburg, Flur 11, Flurstücke 971/48, 974/48 und 977/47 sind je angefangene 200 qm der Grünflächen mit 1 Baum der Pflanzenliste C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ergibt die Multiplikation keine Ganzzahl, ist auf die jeweils nächsthöhere Baumanzahl aufzurunden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzenliste A:

Sträucher:
 Pfaffenhütchen
 Haselnuss
 Hundsrose
 Schlehe
 Traubenkirsche
 Gem. Hartriegel
 Gem. Schneeball
 Weißdorn

Euonymus europaeus
 Coryllus avellana
 Rosa canina
 Prunus spinosa
 Prunus padus
 Cornus sanguinea
 Viburnus opulus
 Crataegus monogyna

Pflanzenliste B:

Pfaffenhütchen
 Haselnuss
 Hundsrose
 Schlehe
 Traubenkirsche
 Gem. Hartriegel
 Gem. Schneeball
 Weißdorn

Euonymus europaeus
 Coryllus avellana
 Rosa canina
 Prunus spinosa
 Prunus padus
 Cornus sanguinea
 Viburnum opulus
 Crataegus monogyna

Bäume:

Stiel-Eiche
 Spitz-Ahorn
 Berg-Ahorn
 Winter-Linde
 Eberesche
 Feld-Ahorn
 Feld-Ulme

Quercus robur
 Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Tilia cordata
 Sorbus aucuparia
 Acer campestre
 Ulmus campestris

Pflanzenliste C:

Feld-Ahorn
 Feld-Ulme
 Berg-Ahorn
 Spitz-Ahorn

Acer campestre
 Ulmus campestris
 Acer pseudoplatanus
 Acer platanoides

Hinweise zum Artenschutz

CEF-Maßnahme 1 – Anlage von Ersatzniststätten (CEF 1)

Für den Revierverschwinden der 2 Brutvogelarten Kohlmeise (1 BP) und Star (1 BP) sind bauvorgezogene CEF-Maßnahmen in Form des Anbringens von Nisthilfen in funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsort anzubringen. Je betroffenem Brutpaar sind 2 Nisthilfen anzubringen.

CEF-Maßnahme 2 – Ersatzquartiere Fledermäuse

Montage von 8 Fledermauskästen folgender Modelle (Fa. Hasselfeldt o. glw.) an Bäumen oder Gebäuden des B-Plangebiets.

Bauzeitenregelung – V/M 1

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG (= Tötung und Störung von Tieren) zu vermeiden sind Fällmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit der betreffenden Arten durchzuführen. Demnach sind die Fäll- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Hinweise:

Hinweis zu Bodendenkmalen

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung von Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Hinweise zur Munitionsbelastung

Sollten dennoch bei künftigen Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist gemäß der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 dies unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen. Entsprechend KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Es ist ferner verboten, Flächen, auf denen Kampfmittel entdeckt worden sind, zu betreten oder Anlagen oder Vorrichtungen zur Kennzeichnung von Gefahrenbereichen im Sinne der KampfM-GAVO zu beschädigen, unwirksam zu machen oder ohne Zustimmung der zuständigen Sicherheitsbehörde zu beseitigen.

Hinweis zu Normen

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune jederzeit während der Dienststunden eingesehen werden. Die entsprechenden DIN-Normen können kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Hinweis zu Verfahrensvermerken

Verfahrensvermerke und der Katastervermerk werden erst zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes abgedruckt.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan (Stand: 09.01.2019)
des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Thomas Nitz, 39576 Stendal
Lagesystem: LS489 UTM32
Höhenbezugssystem: DHHN 2016

Erstellung/EDV

CAD-Programm
VektorWorks

Lage des Plangebietes



Auftraggeber: Hansestadt Osterburg (Altmark)

Blatt 3/3

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 8
"Sondergebiet
großflächiger Einzelhandel"

Phase: Vorentwurf



Stand: 03/2019
Maßstab: (Ausdruck A2+) 1 : 1.000
(Ausdruck 3 x A3) 1 : 1.000



Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal