Planzeichnung des Bebauungsplanes (Teil A)

Kartengrundlage:
[ALK 10/2022] © LVermGeoLSA
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
AZ: G 01-5010858-2014-5

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Gemeinde Osterburg Stadt
Gemarkung Osterburg
Flur 13 Maßstab 1 : 500
Stand der Planunterlage: 10/2022

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Einkauf — Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 10 m — Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über einer Bezugshöhe von 25,7 m ü. NHN

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen öffentlich

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

anzupflanzender Baum

Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung der Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

II. Inhalt der Kartengrundlage

derzeit vohandene Gebäude

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B)

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Das Sondergebiet Einkauf dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung.
Zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1070 m². Einzelhandelsbetriebe mit jeweils unter 60 m² Verkaufsfläche mit den Sortimenten Fleisch- und Wurstwaren und Backwaren sowie Schank- und Speisewirtschaften. Zulässig sind weiterhin Werbeanlagen im Sinne des Abs. (2), Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten für die vorstehend bezeichneten Hauptnutzungen.

(2) Werbeanlagen sind nur für die Betriebe zulässig, die im Plangebiet ihre Leistungen anbieten.

§ 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgesetzt: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Längenbegrenzung nach Satz 2 auf 50 Meter.

(2) Stellplätze sind innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze und innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

§ 3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Für die vier im Plangebiet zu beseitigenden Linden (drei Linden mit einem Stammumfang von jeweils ca. 90 cm, eine Linde mit einem Stammumfang von ca. 1,2 Meter) sind als Ersatz gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Osterburg fünf standortgerechte großkronige Laubbäume an den festgesetzten Standorten anzupflanzen. Als Pflanzqualität ist Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 cm zu verwenden.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festesetzt, dass die in der Planzeichung umgrenzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer zweireihigen Strauchreihe aus standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

(3) Die Anpflanzungen zu Abs. 1 und 2 sind in der auf die Fertigstellung der Außenanlagen folgenen Pflanzperiode vorzunehmen.

Hansestadt Osterburg (Altmark)

Landkreis Stendal

Bebauungsplan Nr.18
Sondergebiet Discountmarkt
Karl - Marx - Straße

Anlage zum Beschluss III/2023/488

Entwurf Mai 2023

Maßstab: 1 : 500

Hinweise und Vermerke

1. Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Plangebiet in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Weiterhin sind die Zugriffsverbote auf nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten, europäische Vogelarten und Arten, die durch eine Rechtsverordnung nach § 54 BNatSchG geschützt sind, gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.
   Auf Grundlage vorstehender Gesetzlichkeiten bestehen folgende Auflagen für die Umsetzung des Bebauungsplanes seitens der Unteren Naturschutzbehörde:
   a) Die leerstehenden Garagen sind vor ihrem Abriss auf mögliche Habitatfunktionen (Schwalben, Fledermäuse) durch geeignetes Fachpersonal zu untersuchen. Bei Vorliegen von Habitatfunktionen an und in den Gebäuden sind adäquate CEF- Maßnahmen zu ergreifen. Die Standorte zur Montage der Fledermauskästen sowie der Ersatzniststätten (Gebäudewände u. ä.) sind dann festzulegen und der unteren Naturschutzbehörde zu benennen.
   b) Die Entfernung der Bäume darf nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.
   c) Die Umsetzung der Ersatzbaumpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen.
   d) Es besteht eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Die Pflanzung ist im Anschluss daran dauerhaft zu pflegen/ zu erhalten.
2. Folgende im Baugenehmigungsverfahren zu beauflagende immissionsschutzrechtliche Sachverhalte sind zu beachten:
   a) eine Nutzung des Parkplatzes während der Zeit vom 22 - 6 Uhr ist auszuschließen,
   b) die Öffnungszeiten sind entsprechend so zu begrenzen, dass die Nutzung des Parkplatzes in der Zeit von 22-6 Uhr ausgeschlossen wird.
3. Niederschlagswasserbeseitigung
   Auf Grundlage der im Plangebiet vorhandenen Versickerungsbedingungen ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
4. Genehmigungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz Sachsen- Anhalt
   Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund begründeter Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen archäologische Bodendenkmale betroffen sind, eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht für alle erdeingreifenden Maßnahmen nach § 14 Abs. 2 DenkmSchG besteht.

Präambel:
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 Sondergebiet Discountmarkt Karl - Marx - Straße, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Hansestadt Osterburg (Altmark),

Der Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 20.09.2022 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Austellungsbeschlusses ist erfolgt.

Hansestadt Osterburg (Altmark),

Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am ..... dem Entwurf zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Hansestadt Osterburg (Altmark),

Der Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... beteiligt.

Hansestadt Osterburg (Altmark),

Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht, haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hansestadt Osterburg (Altmark),

Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom ..... den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Hansestadt Osterburg (Altmark),

Der Bürgermeister

6. Die Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Osterburg (Altmark),

Der Bürgermeister

7. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Hansestadt Osterburg (Altmark),

Der Bürgermeister

HANSESTADT
OSTERBURG
(ALTMARK)
Osterburg
Bismarker Straße
Karl-Marx-Straße
Bismarker Straße
Bülitzer Straße
Bülitzraben
Bismarker Straße
Bismarker Straße
Bismarker Straße