

BEBAUUNGSPLAN NR. 49/17

„Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO

Zweckbestimmung: EZH Einzelhandel § 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl §§ 16, 19 BauNVO

OK 75,00 m ü. NHN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) §§ 16, 18 BauNVO

4,0 Baumassenzahl

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ö öffentliche Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

- - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: R Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität (hier: Transformatorstation) § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

ö öffentliche Grünflächen

p private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und b) BauGB

A/E 1-A/E 2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

geowissenschaftliche Erkundungsbohrung GWE STF 1/2008

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE / VERMERK

Landschaftsschutzgebiet (LSG) hier: Bodeniederung § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Bode (HQ₁₀₀) Verordnung v. 29.09.2012

Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i. V.m. § 50 WG LSA

Risikobereich, überschwemmungsgefährdetes Gebiet (HQ₂₀₀) siehe Vermerk

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 6 BauGB

unterirdisch

1) Umverlegung prüfen

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Flurgrenze

Baumbestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.1 Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein Modelfachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 3.000 m² zulässig.

1.1.2 Darüber hinaus sind Fachmärkte der folgenden Branchen zulässig:

- Drogeriewaren
- Schuhe/Lederwaren
- Spielwaren
- Consumer Electronics

Die Verkaufsfläche der Märkte darf jeweils 300 m² nicht überschreiten.

1.1.3 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist eine Tankstelle mit Tankstellenshop zulässig.

1.1.4 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind darüber hinaus folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden,
- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.5 Zulässig sind weiterhin den unter TEFE 1.1.1 bis 1.1.4 genannten Nutzungen zugeordnete Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Die Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN, HS 160).

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dürfen die festgesetzte Oberkante um 2 m überschreiten.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von bis zu 90 m zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

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

ist zu ergänzen

5.0 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche A/E 1 sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Ergänzend sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche A/E 2 sind 2 Laubbäume zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Artenauswahl Bäume: Acer platanoides - Spitzahorn

Pflanzqualität Bäume: Quercus petraea - Traubeneiche

Pflanzqualität Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERK UND HINWEISE

Bergensungsgebiet / Bergschadensgebiet (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalzgruben an der SW-Flanke des Staßfurter Sattels. Dieser Einwirkungsbereich ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche. Die Gefährdungen werden als gering eingeschätzt. Ein tagesbruchtartiges Ereignis ist sehr unwahrscheinlich. Den bergbaulichen Gegebenheiten ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Rechnung zu tragen.

Altlastverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altlastverdachtsfläche nach MDALIS (Abt. Lagerung, Deponie Neumarkt – Kommunale und Industriedeponie, ALVF-Nr. 15089310 4 13233).

Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt anteilig in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Neben dem nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiet der Bode befinden sich weitere Flächen im Risikogebiet (HQ 200).

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Belange des speziellen Artenschutzes zu beachten. Insbesondere wird auf § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen.



Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 49/17

„Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“

Vorentwurf

Planungsbüro StadtLandGrün

Stadt- und Landschaftsplanung

Am Kirchtor 10

06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung 7. Dezember 2017

Gemarkung Staßfurt

Flur Flur 2, 5 und 6

Maßstab 1:1000

Kartengrundlage Liegenschaftskarte, Vermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\17-259 Modemarkt Staßfurt\CAD\1_Vorentwurf-B-Plan_12-2017.dwg