

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 6 und § 8 BauNVO)

- MI** Mischgebiet - MI dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
  - Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 400 qm, die zur Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
  - sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs.3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

**SO ENZELHANDEL** Sondergebiet Einzelhandel – SO 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)

- 0,6** Grundflächenzahl / GRZ - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
- II** Anzahl der Vollgeschosse: zweigeschossig als Höchstmaß - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
- H max** max. Höhe der Gebäude über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt = 12 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 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)
- SD** Stellung der baulichen Anlagen - Satteldach (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

- Straßenverkehrsfläche - öffentlich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P** Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Personen** Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich / Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Straßenverkehrsflächen - besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Erhalt von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- n** textliche Festsetzung

Planzeichen ohne Normencharakter

- 239** Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)
- Flurgrenze**
- 3 m** Maßangaben in Meter
- + 37,40** Höhenpunkt aus der Vermessungsunterlage ohne Bindungswirkung
- ⊕ 37,4** Höhenbezugspunkt - Höhe in Meter über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016 (festgestellt durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur)

## Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1** Im Sondergebiet - Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 2.200 qm Verkaufsfläche zulässig, die folgende Sortimente auch an Endverbraucher verkaufen:
- Lebensmitteleinzelhandel (1.200 qm)
  - Bäcker und Metzger (200 qm)
  - Post (100 qm)
  - Drogerie (700 qm)
- 2** Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt maximal 12 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3** Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzungen auf Grundlage der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

- 4** Werbeanlagen sind zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage 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.
- 5** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein be- oder durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis 6 m Höhe und 3 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen 7 qm umfassen. An Einfahrten sind Werbeweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufhöhe bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Grünordnerische Festsetzungen

- 6** Werden vom Landschaftsplaner erarbeitet.

## Hinweis zu Normen

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen Texte angegebene Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune jederzeit eingesehen werden.

## Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

## Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan (Stand: 03.11.2017) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) Thomas Nitz 39576 Stendal Lagesystem: ETRS 89, Zone 32 Höhenbezugssystem: DHHN2016

## Erstellung/EDV

CAD-Programm VektorWorks - Landschaft

## Lage des Plangebietes



vorhabenbezogener Bebauungsplan "NORMA Bismarckstraße" Stadt Tangerhütte Vorentwurf



Blatt Nr.: Blatt 2/2  
Stand: 03/2018  
Maßstab (DIN A0): 1 : 500  
Maßstab (2 x DIN A3): 1 : 1.000

Thomas Jansen  
Ortsplanung  
16909 Blumenthal