

## Hinweise und Vermerke

1. Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet nach § 78b WHG entsprechend der Veröffentlichung des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) vom 18.02.2014 für "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit" - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200/ HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Für ein derartiges Extremszenario sind in der Gefahrenkarte die Flächen dargestellt, die bei einem Abfluss HQ 200 überschwemmt werden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären, oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden. Die mögliche Überschwemmungshöhe beträgt beim Plangebiet nur wenige Zentimeter. Grundsätzlich wird daher empfohlen, das Hochwasserrisiko durch Beachtung einer Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens über der Höhe der bei Extremereignissen zu erwartenden Überschwemmungshöhe einzuordnen. Die entsprechende Höhe kann beim LHW erfragt werden.

2. 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 der Unteren Naturschutzbehörde:

a) Die leerstehenden Gebäude, insbesondere die der Hofstelle in der Breiten Straße 9, 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 UNB zu benennen.

b) Die Entfernung der Gehölzstrukturen in Form der Sträucher und des Klettergehölzes an der Scheune im Plangebiet darf nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

c) Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme „Anpflanzung einer Strauchhecke“ ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Sie ist an der Abnahme zu beteiligen.

d) Es besteht eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) ab Eingang der Anzeige nach Auflage c). Die Pflanzung ist im Anschluss daran dauerhaft zu pflegen/ zu erhalten.

e) Der Unteren Naturschutzbehörde sind Maßnahmeblätter, innerhalb von zwei Monaten nachdem die Satzung bestandskräftig geworden ist, zu übergeben, die der Naturschutzbehörde die Eintragung ins Naturschutzverzeichnis gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit § 18 Abs. 1 NatSchG LSA ermöglichen. Der Inhalt ergibt sich aus dem Gem. RdErl. des MLU, MI, MW und MBV vom 27.7.2005 Punkt 5 Satz 1 und sollte entsprechend Anlage 1 a des Erlasses des MLU vom 15.08.2005 gestaltet werden.

3. Folgende im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragende Immissionsschutzrechtliche Sachverhalte sind zu beachten:

a) die Öffnungszeit ist auf maximal 7- 21 Uhr zu begrenzen,

b) der gemäß der Vorhabenplanung nach Norden ausgerichtete Anlieferbereich ist durch eine absorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,2 Meter abzuschirmen,

## Planzeichnung des Bebauungsplanes (Teil A)



### 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 von Gebäuden über einer Bezugshöhe von 38,0 m ü. NNH

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)

**■** Straßenverkehrsfläche öffentlich

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

**□** 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 vorhandene 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 Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung. Zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1150 m² einschließlich der in der Vorkassenzonen eingeordneten ergänzenden Angebote von eingelagerten Einzelhandelsbetrieben mit jeweils unter 100 m² Verkaufsfläche. Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogeriewaren am Gesamtsortiment muss beim großflächigen Einzelhandelsbetrieb mindestens 90% betragen, wobei für Drogeriewaren der Verkaufsflächenanteil auf maximal 20% begrenzt wird. Zulässig sind weiterhin Werbeanlagen im Sinne des Abs. 2, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten für die vorstehend bezeichnete Hauptnutzung.

(2) Werbeanlagen sind nur für die Betriebe zulässig, die im Plangebiet ihre Leistungen anbieten. Ihre Höhe ist auf maximal 6 Meter begrenzt.

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

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

§ 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

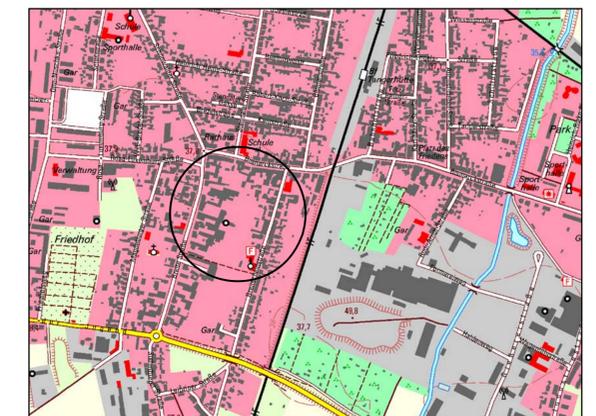
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche am Nordrand des Plangebietes ist eine Strauchhecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung ist mit einem Abstand der Pflanzen in der Reihe und zwischen den Reihen von 1,5 Meter vorzunehmen, es ist Pflanzmaterial 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 60 - 100 cm zu verwenden.

## Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte Landkreis Stendal

### Bebauungsplan Sondergebiet "Discountmarkt - Breite Straße 5" in Tangerhütte

Entwurf Dezember 2021

Maßstab: 1 : 1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und  
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für  
Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt,  
TK 10/02/2012 © LVermGeo LSA  
AZ: G01 - 5006399/2014

<p>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 "Discountmarkt Breite Straße 5" in Tangerhütte, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Discountmarkt Breite Straße 5" in Tangerhütte im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2021 der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am .....</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	<p><b>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</b></p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den Funke Architekt für Stadtplanung</p>	<p><b>Die Umstellung auf ein reguläres Bebauungsplanverfahren und den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am .....</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt des Landkreises Stendal bekanntgemacht)</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>
<p><b>Als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gemäß § 10 BauGB am .....</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</b></p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	<p><b>Planerhaltung</b></p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, vom Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	