Einheitsgemeinde
Stadt Tangerhütte

Bebauungsplan nach § 13a BauGB
„Nahversorger am Neustädter Ring“
Stadt Tangerhütte
Satzung

Stand: Februar 2025

Stadt und Land
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Umweltbaubegleitung

Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Nahversorger Neustädter Ring“

Satzung

über: Einheitsgemeinde
Stadt Tangerhütte
Bauverwaltung
Bismarckstr. 5

39517 Tangerhütte

Auftragnehmer: Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36
39596 Hohenberg-Krusemark

Tel.: 03 93 94 / 91 20 - 0
Fax: 03 93 94 / 91 20 - 1
E-Mail: stadt.land@t-online.de
Internet: www.stadt-und-land.com

Projektverantwortlich: Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke

unter Mitarbeit von: B. Sc. Josephin Eiserbeck
M. Sc. Stefanie Jolitz-Seif
Dipl.-Ing. Thomas Stein (Kartografie)

Hohenberg-Krusemark, Februar 2025

Teil A Kartenteil

Planzeichnung

Planzeichnung Teil A

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.4.2 Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel
(§11 Abs. 3 Bau NVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze

SO 0,8 — Art der baulichen Nutzung 1.4.2 / Grundflächenzahl GRZ
I 10 m — Anzahl Vollgeschosse VG / Höhe der baulichen Anlagen 2.8

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.4 Einfahrtbereich

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Hochwasserrisikogebiet

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowue von Gewässern.
(§9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

13.2.2 Erhaltung: Bäume

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

B — 14.2. Bodendenkmal

15. Sonstige Planzeichen

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

Textlichen Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel nach § 11 BauNVO festgelegt: Zulässig sind nach § 11 Absatz 3 Nr. 2:
- großflächiger Lebensmittelmarkt als Vollversorger sowie das Versorgungsangebot ergänzende Versorgungsangebote auf einer Fläche von maximal 1.900 m².
- Büros und Verwaltungsräume,
- Aufenthalts- und Lagerräume.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der höhe baulicher Anlagen bestimmt.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO)
als Höchstmaß 10 m
Bezugspunkt ist das ansteheende Gelände.
- Grundflächenzahl (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. § 17, 19 BauNVO)
als Höchstmaß GRZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 20 Absatz 1 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse I

3. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Abweichend von Absatz 2 wird festgesetzt, dass abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel verläuft die Baugrenze im Norden, Osten und Westen in einem Abstand von 3 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Im Süden hat die Baugrenze zum räumlichen Geltungsbereich einen Abstand von 5 m.
Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig ist.

5. Werbeanlagen
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Werbeanlagen mit einer zulässigen Gesamthöhe von 6 m 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 nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob Werbeanlagen schädliche Umweltauswirkungen verursachen können.

6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (wie z.B. Werbeanlagen, Einkaufswagenunterstand, Leergutsammelboxen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Bewegungs- und Rangierflächen etc.) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Absatz 1, Nr. 10 und 20 BauGB)
7.1 Flächenbefestigungen
Mindestens 20 % der Fläche des festgesetzten sonstigen Sondergebietes sind als Vegetationsflächen auszubilden, gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu erhalten.
Erforderliche Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Ein Nachweis zur ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1, Nr. 25b)
Die vorhandenen Bäume, die sich im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches befinden, werden zum Erhalt festgesetzt.

Südlich, nördlich und nordwestlich des räumlichen Geltungsbereiches werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die vorgesehene Pflanzung der Gehölze erfolgt in mindestens drei Reihen, wobei der Abstand zwischen den Gehölzreihen mindestens 1 m bis maximal 1,50 m betragen soll.

Angabe zu Pflanzdichten:
- mehrreihige Strauchpflanzung mit Pflanzraster 1,0 m x max. 1,5 m (Pflanzabstand 1,0 m, maximal Reihenabstand 1,50 m),
- Pflanzung der Gehölze versetzt zueinander.

Zu verwenden sind verpflanzte Sträucher mit Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm Höhe (vStr mB, 4 Tr. 60-100).
Die Auswahl der Gehölze erfolgt anhand der Liste der im Landkreis Stendal heimischen Gehölzarten. Für den Standort ist nachweislich Pflanzmaterial mit Herkunft aus dem Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügelland (Herkunftsgebiet 2) zu verwenden.

Nach der Pflanzung sind die Gehölze über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) bzw. im Anschluss daran dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist natürlich aufwachsen zu lassen. Die dauerhafte Pflege der Fläche wird dem Bauherrn übertragen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen und bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal schriftlich anzuzeigen und eine Abnahme unter Beteiligung der Behörde zu veranlassen.

II Lärmschutz
Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:
- Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes können in der geplanten Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr umgesetzt werden.
- Die Marktanlieferung kann, entsprechend der im Abschnitt 5.2 des schalltechnischen Gutachtens ausgewiesen Umschlagszeiten, innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht" (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Bereich der Rampe rechnerisch mit einem Lkw nicht möglich. Im Bereich des Eingangs ist die eingeschränkte Anlieferung mit einem Lkw rechnerisch möglich.
- Für die Fahrgassen den Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden" Fahrenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der klima- und lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der TABELLE 15 des Gutachtens ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

III Artenschutzfachliche Festsetzungen
VAFB01 Zum Schutz der im Gebiet nachgewiesenen europäischen (Brut-)Vogelarten dürfen Bauarbeiten im räumlichen Geltungsbereich grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraumes der Hauptbrutpflanzungs- und Aufzuchtphase von Anfang März bis Mitte August eines jeden Jahres, d.h. nur zwischen dem 01.09. und dem 28.02. erfolgen. Mit der Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Mauserzeit wird verhindert, dass brütende Altvögel oder nicht flügge Jungvögel in ihren Nestern gestört werden.

VAFB02 Die vorhandenen Gehölzbestand an der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist vor Beeinträchtigungen aller Art zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" und der RAS-LO4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen sind bezüglich der Festlegungen zum Gehölzschutz bei Bauarbeiten umfassend einzuhalten.

VAFB03 Vor Baubeginn ist das abzureißende Gebäude der ehemaligen Turnhalle auf Vorkommen von Fledermäusen und weiteren Gebäudebewohnenden Arten zu untersuchen. Die Ergebnisse sind in Form eines Kurzberichtes an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal zu übergeben. Die Kontrolle ist durch ein sachkundiges Büro vorzunehmen.

Nachrichtliche Übernahmen

ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH

Ist zur Entsorgung beim EDEKA-Markt eine Befahrung des Privatgrundstücks erforderlich, ist zwischen dem Eigentümer und der ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH als Träger der Erschließungslast entsprechend eine öffentlich-rechtliche Nutzungsvereinbarung zu treffen.
Für das geplante Bauvorhaben bestehen unseresseits keine Bedenken, insofern keine Teil- oder Vollsperrung des Straßenverkehrs notwendig ist.

Kurz vor Baubeginn empfehlen wir eine gemeinsame Fernsehbefahrung zwischen dem Bauträger, dem beauftragten Unternehmen sowie der ALS. Bei diesem Treffen sollten konkrete Absprachen getroffen werden, die auch mit den Vorgaben der Berufsgenossenschaft konform gehen und evtl. notwendig werdende Information für die Anwohner abgesprochen werden.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt (LDA LSA) weist in der Stellungnahme vom 28.11.2022 darauf hin, dass die hierdurch entstehenden Kosten nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit fallen, da diese der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen.
Im Anschluss des Dokumentationsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann. Die zuständige Behörde weist darauf hin, dass dies voraussichtlich nur unter der Bedingung möglich ist, dass entsprechend § 14 Absatz 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung), zugestimmt werden.
Die Dokumentation wird durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt das Verursacherprinzip.

Landkreis Stendal

Bauordnungsamt/ Kreisplanung

Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren ist einzelfallbezogen zu prüfen, ob die Werbeanlagen schädliche Umweltein wirkungen verursachen können.

Lichtimmissionen sind nach der Definition des § 3 Abs. 1 BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen einzustufen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Eine erhebliche Belästigung i. S. des § 5 Abs. 1 Nr. 1 oder des § 22 Abs. 1 BImSchG tritt in der Regel auf, wenn die unter Nr. 4.1 bzw. Nr. 5.2 der LAI- Richtlinie angegebenen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Untere Denkmalschutzbehörde

1. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)

2. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, 39576 Stendal, Hospitalstraße 1-2 zu beantragen. (§ 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA) Antragsformulare können auch unter www.Landkreis-Stendal.de /Formulare /Ämter /Bauordnungsamt-Denkmalschutz heruntergeladen werden.

3. Die Durchführung der archäologischen Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle zu erfolgen. (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und 6 DenkmSchG LSA)

4. Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmSchG LSA)

5. Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Alper (Tel.: 03929/2699814, Fax: 03929/2699850; E-Mail: galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung

Untere Wasserbehörde

Von der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Stendal werden nachfolgende Hinweise gegeben. Diese sind im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen:

- Die Bewirtschaftung von Regenwasser vor Ort (Versickerung, Verwendung, Speicherung oder Nutzung) ist gesetzlich verankert. Sie sollte die Vorzugsvariante gegenüber der Ableitung von Regenwasser über die Kanalisation darstellen und erlangt vor dem Hintergrund der zunehmenden Versiegelung und des Klimawandels neue Bedeutung. Die Vorgaben nach Wasserrecht sind zu beachten (Erlaubnisbehörde = untere Wasserbehörde im LK SDL).

- Jeder hat die Pflicht, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 WHG). Dazu gehört, Niederschlagswasser ortsnah zu bewirtschaften oder es ohne Vermischung mit Schmutzwasser über die Kanalisation bzw. direkt in ein Gewässer einzuleiten (§ 55 Abs. 2 WHG).

- Das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) enthält in diesem Sinne ein Versickerungsgebot. Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht (u. a. zur Reinigung) versickert werden. Wichtig ist, dass dabei keine Verunreinigung oder andere signifikante Beeinträchtigung des Grundwassers sowie Vermsausungschäden zu besorgen sind. Das Versickerungsgebot betrifft nicht nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, sondern auch von Straßen.

Bei einer geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den anstehenden Boden ist Folgendes zu beachten:

- Bei geplanter Versickerung in den Boden ist zu prüfen, ob eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und durchführbar ist (Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens).

- Sofern für die Versickerung bauliche Anlagen wie Fallrohre, Rohrleitungen, Versickerungsmulden, Rigolen etc. erforderlich sind, bedarf die Niederschlagswasserbeseitigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

- Die Bauherren haben für diese Art der Gewässerbenutzung die Regelung des § 60 Abs. 1 WHG einzuhalten, wonach Abwasseranlagen (Niederschlagswasser gilt als Abwasser i.S. d. WHG) so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden.

- Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, um die schadlose Versickerung zu gewährleisten. Hierzu gehört neben der ausreichenden Anlagenbemessung auch die Einhaltung des Mindestabstandes von 1 m von der Anlagensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (m HGW) am Vorhabenstandort. Als anerkannte Regel der Technik für Versickerungsanlagen gilt die DWA- Regelwerk A 138.

- Entsprechend der Herkunftsflächen des anfallenden Niederschlagswassers muss auch die schadlose Ableitung nach DWA Merkblatt 153 nachgewiesen werden. Nach dem Bewertungsverfahren des DWA Merkblatt 153 ist die Bedürftigkeit einer Regenwasserbehandlung zu prüfen. Bei Erforderlichkeit einer Vorbehandlung sind entsprechende Anlagen auf dem Grundstück vorzusehen.

- Gemäß § 46 Abs. 2 WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung ohne dafür vorgesehene Anlagen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit durch Rechtsverordnung andere Festlegungen nicht getroffen wurden.

Darüber hinaus wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei baurechtlichen Maßnahmen zur Grundwasserwiederhaltung, diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, welche mindestens 4-6 Wochen vor Beginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich zu beantragen ist.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreis Stendal weist in der Stellungnahme vom 08.12.2022 darauf hin, dass im Rahmen der weitergehenden Planung die Prüfung der Notwendigkeit zur Herstellung von Brunnen für die Löschwasserversorgung vorzunehmen ist. Im Rahmen dieser Prüfung sind ggfs. Endausbauziele mit Grundwassererschließung herzustellen. Beabsichtigte Endausbauziele sind entsprechend dem WG LSA vor Beginn der Arbeiten der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die damit verbundene Möglichkeit der Wasserentnahme als Gewässerbenutzung wird gemäß § 8 (2) WHG erlaubnisfrei zu gestatten sein, da sie unmittelbar der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dient.

Ordnungsamt Brand- und Katastrophenschutz

1. Für eine brandschutztechnische Beurteilung des Sondergebaus ist abschließend ein Brandschutzkonzept nach § 3 und § 15 Bauvorlagenverordnung zu erstellen und vor Baubeginn den zuständigen Behörden zur Prüfung vorzulegen. (§ 14 Absatz 1, § 50 Ziffer 20 BauO LSA i.V.m. § 3, § 15 BauVorlVO)
2. Die ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/ min für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden ist vor Baubeginn nachzuweisen. * Die Löschmittelmenge muss innerhalb des Löschbereiches (maximal 300m zum Objekt) zur Verfügung stehen, hierbei sind die verfügbaren Zufahrten und Wege für die Feuerwehr zu berück-sichtigen. Der Einsatz der Feuerwehr wird in der Regel nicht behindert, wenn die Löschwasserentnahmestellen nicht mehr als 75 m zum jeweiligen Objekt entfernt sind. Das Technische Regelwerk, insbesondere DVGW Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie DIN 14220, DIN 14210 und DIN 14230, ist zu berücksichtigen. (§ 3 BauO LSA, § 2 Absatz 2 Ziffer 1 BrSchG, § 3 Absatz 3 Ziffer 13 BauVorlVO, DVGW Regelwerk)
   Anmerkung: Beim Eigentümer des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes (Hydranten) oder bei der Gemeinde ist die ausreichende Löschwasserentnahmemöglichkeit bestätigen zu lassen. Für Flachspeigeldbrunnen sind aktuelle Prüfprotokoll vorzulegen.
3. Die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und die Verkehrswege müssen in Planung und Ausführung der geltenden Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Faisung Februar 2007 - Anlage A 2.2.1.1 VV TB) entsprechen. Die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind anzuwenden.
   Sollen Toranlagen oder andere Sperrvorrichtungen (z. B. Spernbalken, Ketten, Sperrpfosten) die Zufahrt regeln, sind die Maßnahmen zur Sicherstellung der Zugänglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr mit den zuständigen Behörden des Landkreis Stendal abzustimmen. (§ 18 BrSchG i.V.m. § 5, § 14 Absatz 1, § 32, § 50 Ziffer 4 und 7 BauO LSA und Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 / MBL. LSA Nr. 45/2014 vom 15. 12. 2014 i. V. m. VV TB Teil A, A 2.2.1.1))

Nachrichtliche Übernahmen

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt gemäß Veröffentlichung des LHW vom 18.02.2014 in einem Risikogebiet „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit" - Extremereignis (200-jährliges Ereignis HQ 200/ HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Von diesem Extremereignis sind Flächen betroffen, die bei einem Abfluss HQ200 überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären. Im Extremfall ist mit Wasserhöhen von 0 bis 0,5 m zu rechnen.

Beim Neubau von Gebäuden sollten diese in ihrer Bauweise hochwasserangepasst ausgeführt werden, d.h. die Statik der Bauwerke, die Wahl des Baumaterials sind dem Standort im Risikogebiet entsprechend auszuwählen. Die Elektroinstallation und die technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind der Lage im Risikogebiet anzupassen. Für den Standort sind insbesondere die Hinweise der Hochwasserschutzfibel (Objektschutz und bauliche Vorsorge, veröffentlicht vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung -www.bmvbs.de-) zu berücksichtigen. Eventuelle Schäden gehen zu Lasten des Bauherrn, der das unternehmerische Risiko des Lage im Risikogebiet zu tragen hat.

Wasserverband Stendal-Osterburg

In einer Leitungsauskunft des Wasserverbandes Stendal-Osterburg vom 14.07.2022 wird mitgeteilt, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches trink- und abwasserrechtliche Anlagen in Rechtsträgerschaft des Wasserverbandes Stendal-Osterburg befinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Lage, insbesondere der Tiefe der Ver- und Entsorgungsleitungen, sich durch Bodenabtragungen, -Auffüllungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung des vorhandenen Leitungsbestandes verändert haben können. Deshalb hat das beauftragte Unternehmen die Pflicht, sich über die tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä. selbst Gewissheit zu verschaffen. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von Angaben im Leitungsplan entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens.

Bei Schachtungsarbeiten im Leitungsbereich ist Handschachtung vorzusehen. Der vorhandene Leitungsbestand ist vor Beschädigungen zu schützen und zu sichern. Im Bereich der Versorgungsanlagen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass eine Gefährdung der Versorgungsanlagen ausgeschlossen ist.

Einer Überbauung der Ver- und Entsorgungsleitungen wird von Seiten des Wasserverbandes Stendal-Osterburg nicht zugestimmt. Bei Parallelverlegung sowie Leitungskreuzungen ist ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten.

Sämtliche Schieber- und Hydrantenkappen sowie Schachtdeckel, die von den Baumaßnahmen betroffen sind, sind bei Bauende auf Geländehöhe anzupassen und ggf. zu umpflastern. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Meisterbereichsleiter eine Trassenbegehung durchzuführen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss/ Bekanntmachung

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring" nach § 13a BauGB in der Stadt Tangerhütte beschlossen. Der Beschluss Nr. ..... wurde am ..... im Amtsblatt des Landkreis Stendal öffentlich bekannt gemacht.

Planverfasser

Der Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte wurde ausgearbeitet von:

Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Hauptstraße 26, 39596 Hohenberg- Krusemark

Hohenberg-Krusemark, den Planverfasser

Beschluss des Entwurfes und öffentliche Bekanntmachung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte, Stand August 2022, wurde vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte am ..... mit Beschluss Nr. ..... gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am ..... im Amtsblatt des Landkreis Stendal. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte hat gemäß § 3 Absatz 2 in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in der Stadtverwaltung Tangerhütte, Bismarckstraße 5, 39317 Tangerhütte zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom ..... innerhalb eines Monats zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen/ Billigung 2. Entwurf

Die eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in der öffentlichen Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und das Abwägungsergebnis einschließlich der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte einschließlich der Begründung beschlossen.

2. Entwurf - Öffentliche Auslegung

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte hat gem. § 3 Absatz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ..... im Amtsblatt des Landkreis Stendal und auf dem Internetportal der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bekannt gemacht.

2. Entwurf - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB, per E-Mail vom ..... aufgefordert ihre Stellungnahme bis zum ..... einzureichen.

Abwägungsbeschluss

Die eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft.
In der Sitzung des Stadtrates der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte am ..... wurden die Anregungen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Tangerhütte, den Siegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat den Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte in der Stadtratssitzung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte am ..... beschlossen.

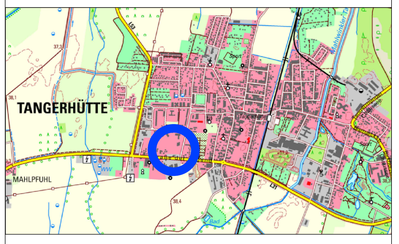
Tangerhütte, den Siegel Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte wurde am ..... gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte einschließlich Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Tangerhütte zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte ist am .....rechtswirksam geworden.

Tangerhütte, den Siegel Bürgermeister



Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Projekt Nr.:	SL 2022-16
Gezeichnet:	Stein
Bearbeitet:	Rösicke

Kartengrundlage:
Vermessungsplan Vermessungsbüro Sven-Uwe Pietsch
Flurstücke: 176/25, 185/2
Flur: 4
Gemarkung: Tangerhütte
Gemeinde: Einheitsgemeinde Tangerhütte

Bebauungsplan
"Nahversorger Neustädter Ring"
Aufstellung nach § 13, 13a BauGB
Satzung

Planzeichnung Teil A

Maßstab:	Blattgröße:	Karten-Nr.:
1: 1.000	78 cm x 52,6 cm	1

Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, Februar 2025

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

Stadt und Land
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Umweltbaubegleitung
Hauptstraße 26 Telefon: 03 93 84 / 91 20 - 0 E-Mail: stadt.land@t-online.de
39596 Hohenberg - Krusemark Telefax: 03 93 84 / 91 20 - 1 Internet: www.stadt-und-land.com