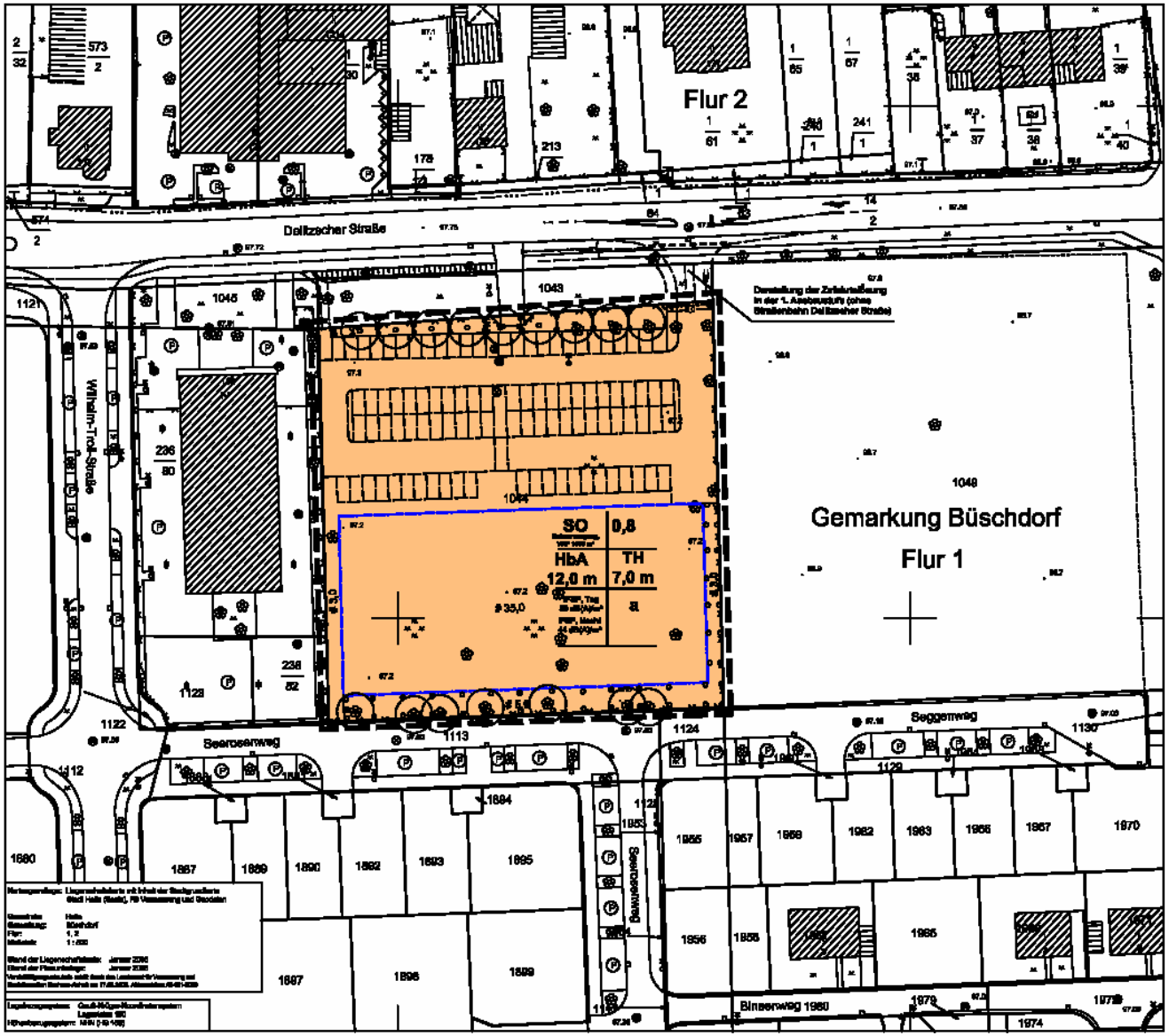
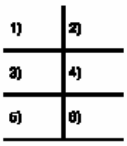

Flur 2
Delitzscher Straße
Wilhelm-Troll-Straße
Gemarkung Büschdorf
Flur 1
SO
0,8
HbA
12,0 m
TH
7,0 m
Seeroserweg
Seggerweg
Binserweg 1980

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Schablonen für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
1) Art der baulichen Nutzung
2) Grundflächenzahl (GRZ)
3) Höhe baulicher Anlagen, s.Textl. Fests. 1.2.1
4) Traufhöhe, s. textl. Fests. 1.2.2
5) Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel, siehe Textl. Festsetzungen
6) Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Sondergebiet, Nahversorgungszentrum Verkaufsfläche 1500 m²,

s. Textl. Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

HbA 12,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über der mittleren vorhandenen Geländehöhe von 97,20 m ü. NHN als Bezugsmaß.

TH 7,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über der mittleren vorhandenen Geländehöhe von 97,20 m ü. NHN als Bezugsmaß.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise, s. Textl. Festsetzungen

Baugrenze

ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereiche, Ein- und Ausfahrten zur Delitzscher Straße sind nur hierin zulässig

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSINHALT

Lage und Anordnung der Stellplätze

Gestaltung der Grundstückszufahrt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Nahversorgungszentrum (SO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Zulässig sind ein oder mehrere Betriebe des Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 1.500 qm, Gaststätten, sowie Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen dienen.
Gebäude und Gebäudeteile für die Anlieferung sind nur in einer Tiefe von bis zu 10 m ab der östlichen Baugrenze zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)
Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Masten und ähnliches.

1.2.2 Traufhöhe
(§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe ist zwischen der mittleren vorhandenen Geländehöhe von 97,20 m ü. NHN als unterer Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut und Außenkante Außenwand als oberer Bezugshöhe zu berechnen.

1.2.3 Grundfläche
(§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Flächen von Stellplätzen und von Nebenanlagen überschritten werden, sofern die überschreitenden Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden und die Grundflächenzahl insgesamt nicht über 0,9 hinaus geht.

1.3 Abweichende Bauweise „a"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

1.4 Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Schallemission ist innerhalb des Sondergebietes so zu begrenzen, dass die in der Planzeichnung festgesetzten immissionsbezogenen Flächenschallleistungen (IFSP) nicht überschritten werden.
Die sich aus den immissionsbezogenen Flächenschallleistungen welche ihrer Entstehung nach dem Sondergebiet zuzuordnen sind ergebenden Immissionsanteile sind zur Kontrolle an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen. Dabei ist die Emissionshöhe h_E 1,0 m, die Immissionshöhe h_I ist 4,0 m. Die realen Beurteilungspegel der im Sondergebiet befindlichen Anlagen dürfen diese Immissionswerte nicht überschreiten. Die Schallausbreitungsberechnungen sind nach DIN ISO 9613-2 durchzuführen.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

1.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Alle PKW-Einstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

(2) Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen, zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten vorzusehen.

(3) Dem Plangeltungsbereich werden in der Gemarkung Wörmlitz, Flur 6, Flurstück 274, folgende Maßnahmen zu einem Anteil von 25 % (=806 qm) zum Ausgleich zugeordnet: 1280 qm (anteilig 320 qm) Gebäudeflächen sind abzubrechen und weitere 690 qm (173 qm) anteilig zu entsiegeln. Die Flächen sind mit Mutterboden aufzufüllen und zusammen mit den umliegenden 1252 qm (anteilig 313 qm) vorhandenen Freiflächen als öffentliche Grünfläche zu gestalten.

1.5.2 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 16-18cm St.-U. mit einer einheitlich zu wählenden Baumart zu pflanzen. Die zulässigen Baumarten sind: Acer platanoides (Spitzahorn); Tilia cordata (Winterlinde).

1.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) In der zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Fläche südlich und östlich der Baugrenzen ist, außer unter den zu erhaltenden Bäumen, eine geschlossene Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit einer Mindestpflanzenqualität von 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

(2) In der zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Fläche entlang der Delitzscher Straße sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit Laubgehölzen (überwiegend Zwergstrauchrosen) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.5.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Bindungen zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind vor Beginn der Baumaßnahmen durch geeignete Vorkehrungen zu schützen.

2. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

2.1 Archäologische Bodenfunde

Alle ausführenden Firmen sind gem. § 17 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.
Bei unvermutetem Auffinden von archäologischen Kulturdenkmalen sind die §§ 9 (3) und 14 (2) des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.