

Anlage 1 zur Begründung

**der 1. teilräumlichen Änderung
des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Scharff- Baustoffhandel / Baumarkt“ Burg an der B246a
in der Stadt Burg**

**Auszug der Festsetzungen
(Planzeichnung, textliche Festsetzungen)
des derzeit verbindlichen
Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Scharff- Baustoffhandel/Baumarkt“
Burg an der B246a
der Stadt Burg**

MASCHENDRAHTZAUN 2,50m HOCH
MIT BODENDECKENDEN ROSEN UND RANKER

Gemarkung Burg
Flur 24 $\frac{1141}{75}$

40.00 3.0 24.00 66.00 23.00 12.00

LÄRMSCHUTZWAND

UNBEFESTIGTER SCHOTTERRASEN

AUSSTELLUNGS-
ATRIUM

BAUCENTER

BÜRO

Graben

Bebauungsplan

ZAUN 2,00 m HOCH

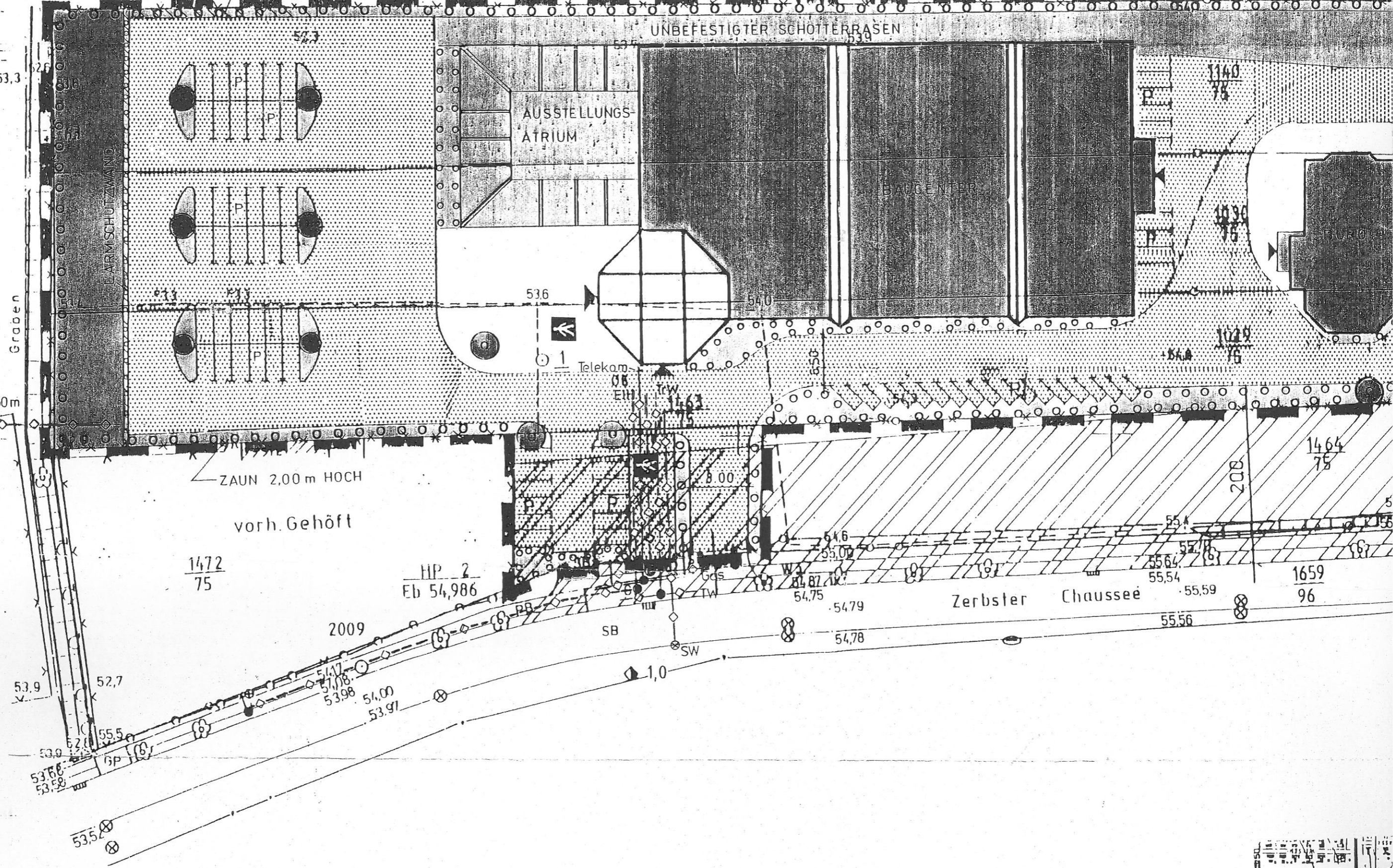
vorh. Gehöft

$\frac{1472}{75}$

HP 2
Eb 54,986

Zerbster Chaussee

$\frac{1464}{75}$
 $\frac{1659}{96}$



Planungsrechtliche Festsetzungen

Baustoffhandel /
Baumarkt

SO	II
0,8	0,4
8,0	0

Art der baulichen Nutzung

Anzahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl
(GRZ)

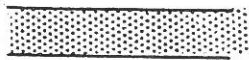
Geschoßflächenzahl
(GFZ)

Traufhöhe
in Meter max.

Bauweise



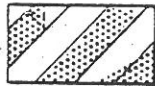
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



öffentliche Verkehrsflächen § 9 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Freihalteflächen B 246 a



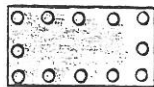
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 6 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Bäume (Hochstämme)



Erhaltung von Bäumen (Hochstämme)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Parkflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 6 BauGB



Ein- und Ausfahrverbot



Einfahrtbereich



Schotterrasen



Fußgängerbereich



Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch



Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch, geplant

— Elt
— SW
— Gas
— TW
— Telekom
— RW

SATZUNG

Vorhaben- und Erschließungsplan "Scharff - Baumarkt Burg, An der B 246 a"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt

FASSUNG VOM 23.04.1993

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

SO - Gebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig für:
Baumarkt und Baustoffhandel

1.2 Als Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt:

SO - Gebiet Baumarkt und Baustoffhandel

GRZ (Grundflächenzahl)	:	0,8
GFZ (Geschoßflächenzahl)	:	0,4
Anzahl der Vollgeschosse	:	II
Höhe der baulichen Anlage	:	8 m

Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO) mit Hauslängen bis 78 m.

2. GEBÄUDEABSTAND UND GEBÄUDEGESTALTUNG

2.1 Der Abstand von Gebäuden untereinander ist entsprechend der Landesbauordnung von Sachsen-Anhalt zu gestalten.

2.2 Bei der Gebäudegestaltung ist darauf zu achten, daß Materialien, wie z.B. Kunststoffolien, bituminöse Dachbahnen, usw., die sichtbar bleiben, ebenso wie reflektierende Materialien, als Dacheindeckung und als Fassadenverkleidung nicht verwendet werden dürfen. Geschlossene Fassadenflächen ab einer Länge von 30 m sind durch architektonische Stilmittel, wie massive Rankgerüste bis über Dach, Aufwertung der Notausgänge, Natur- bzw. Werksteinlisenen, o.ä. zu unterbrechen.

2.3 Flach- und Pultdächer als Hauptdachflächen sind zulässig.

Zusammenhängende, nicht untergliederte Hauptdachflächen als Flachdächer ab 300 qm sind extensiv zu begrünen. Flachdächer von vorgelagerten eingeschossigen Eingangs- und Anlieferungszone sind von dieser Regelung ausgenommen.

- 2.4 Dachaufbauten für die Haustechnik sind zu bündeln und als gesonderter zusammenhängender Baukörper zu gestalten.
- 2.5 Lichtkuppeln / Veranden in Stahl / Glas-Konstruktion sind zulässig.
- 2.6 Anlieferungs-/ Wareneingangszonen / Wirtschaftshöfe / etc. sind durch standortgerechte Hecken und Büsche abzuschirmen.
- 2.7 Die zu gestaltenden Baukörper sollen in den Farben der Firma (rot / weiß) gehalten werden.
- 2.8 Evtl. angegebene Höhen beziehen sich jeweils auf die Oberkanten (OK) der Fahrbahnbeläge der am nächsten gelegenen Erschließungsstraße.

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1 Zu- und Abfahrten sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu errichten.
- 3.2 An- und Abböschungen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen, entsprechend der geplanten Straßenführung vorzunehmen (§ 9 (1), Pkt. 26. BauGB).
- 3.3 Entsprechend den behördlichen Auflagen sind Angriffs- / Freihalteflächen und Fluchtwege für die Rettungsdienste einzurichten und zu unterhalten.

4. PARKPLÄTZE

- 4.1 Kfz - Abstellplätze dürfen nur Beläge erhalten, die mit den zuständigen Behörden, insbesondere mit der Gewässeraufsicht vorher abgestimmt wurden.
Es ist vorgesehen, den Belag aus Aqualit-Filtersteinen auszuführen.
- 4.2 Kfz - Stellplätze sind in ausreichender Zahl, entsprechend der Landesbauordnung zu schaffen. Als Stellplatz- Mindestfläche werden 2,3m x 5,0m = 11.5qm festgelegt.
- 4.3 Für die Begrünung der Parkplätze sind zu den im Bauantrag ausgewiesenen Stellplätzen mindestens 15% der Anzahl an Stellplätzen / Stellplatzflächen zusätzlich für Bäume / Pflanzbeete hinzuzurechnen.

5. EMISSIONEN / IMMISSIONEN (§ 9 (1), Pkt. 24. BauGB)

- 5.1 Es gelten die Richtlinien des BImSchG, DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und BauGB.

6. WERBEANLAGEN

6.1 Für Werbeanlagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

7. FREILEITUNGEN / ANTENNEN

7.1 Dauerhaft installierte Niederspannungsleitungen (im Sinne d. Stromversorgungsbetriebe) sind als Freileitungen unzulässig.

7.2 Für Antennen und Empfangsanlagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

8. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

8.1 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

8.2 Der Passus unter 9.1 ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Die Betriebe im Planbereich sind verpflichtet, alle notwendigen Vorplanungen und Abstimmungen mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern in eigener Regie und auf eigene Kosten durchzuführen und verpflichten sich zur ordnungsgemäßen Anbindung an vorhandene und evtl. geplante Leitungen / Systeme.

10. EINFRIEDUNG

10.1 Im hinteren Bereich ist ein 2,50 m hoher Maschendrahtzaun vorgesehen. Die Einfriedung zur B 246 a soll 2,0 m hoch als Gitterzaun ausgebildet werden. Die Zäune sind zur Einfriedung je 10 m Länge mit je einem standortgerechten Rank- oder Schlinggewächs zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

11. PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1, Satz 25 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gilt der als gesonderter Bestandteil des Satzung zu beschließende Grünordnungsplan (GOP) in der Fassung vom September 1992.

Im Besonderen sind den Vorschlägen des GOP hinsichtlich der Pflanzenauswahl zu folgen.

- 11.1 Für die im Plan gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume sind mind. Hochstämme, 3 x v (verpflanzt), mit Ballen, Stammumfang mind. 16 cm, aus extra weitem Stand, zu verwenden und auf Dauer zu unterhalten.
- 11.2 Die im Plan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind, entsprechend den Gegebenheiten des Flächenzuschnitts und den städtebaulichen und freiraumgestalterischen Ansprüchen, dicht mit standortgerechten Arten zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 11.3 Die im Plan als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit 1 gekennzeichneten Bereich sind mit einheimischen, standortgerechten Hochstämmen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
Hierbei sind je qm mindestens 1 Strauch, 2 x v und je 25 qm mind. 1 Strauch 3 x v mit Ballen oder 1 Hochstamm, 2 x v mit Ballen zu verwenden.

12. GRÜNFLÄCHEN

- 12.1 Die Bepflanzung der gekennzeichneten Flächen ist auf Dauer zu erhalten.

13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 13.1 Wenn nicht besonders darauf hingewiesen wird, gelten die textlichen Festsetzungen jeweils für alle ausgewiesenen Baugebiete in diesem Vorhaben- und Erschließungsplan. Werden Einzel-Textfestsetzungen durch BauGB oder Landesbauordnung aufgehoben, gelten die übrigen Textfestsetzungen weiterhin.