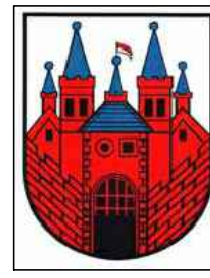


Stadt Bad Schmiedeberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Netto-Markt Bad Schmiedeberg"

Präambel

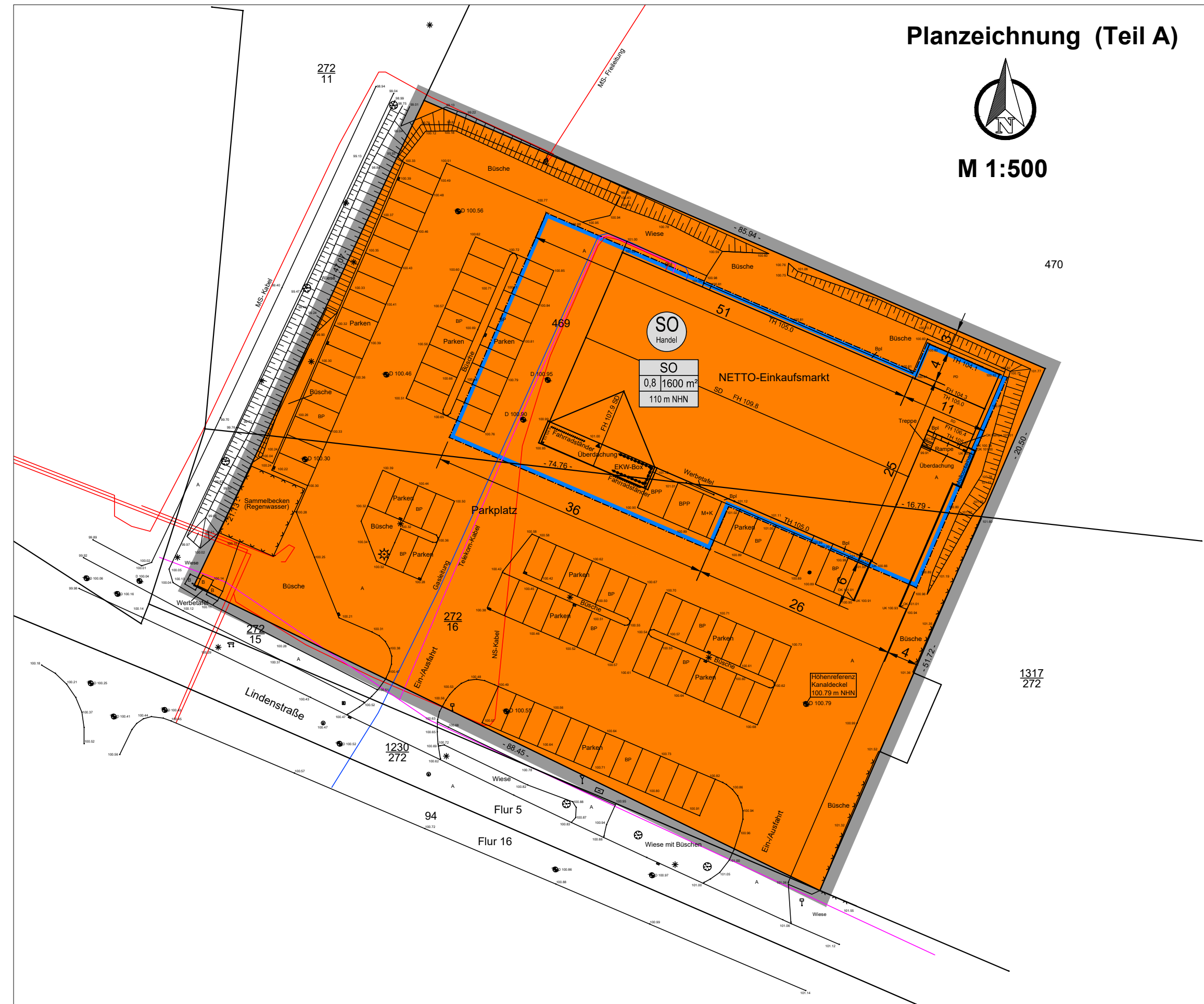
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“ für das Gebiet Gemarkung Schmiedeberg, Flur 5, Flurstücke 272/16 und 469, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist räumlich und inhaltlich identisch mit dem gleichnamigen Vorhaben- und Erschließungsplan.

Übersichtslageplan



Plangrundlage

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de
Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGK)
Aktzeichen: A18-229-2009, Stand 2019



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiertes (Planzeichenerverordnung - PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

FH 105 mNHN zulässige Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe (§ 18 BauNVO) in Meter über NHN, Bezugspunkt OK Kanaldeckel 93,05 m NHN

0,8 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
1.600 m² max. zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone
SO Art der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossfläche (GF)
110 m NHN | Firsthöhe

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

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

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

Maßangaben in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

Medien Strom

Medien Gas

Medien Telekom

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 unter der Beschluss-Nummer I/90-2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.09.2020 im Amtsblatt der Stadt Bad Schmiedeberg bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
- Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat am 29.04.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“ in der Fassung vom 14.04.2021 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. I/40-2021) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 16.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“ in der Fassung vom 14.04.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 während folgender Zeiten:
montags 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
dienstags 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
mittwochs 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
freitags 9.00 bis 12.00 Uhr
In der Stadtverwaltung Bauverwaltung Markt 3, in 06905 Bad Schmiedeberg öffentlich auslegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von Jedermann während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 03.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.07.2021 aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am geprüft (Beschluss Nr.). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bad Schmiedeberg, den
- Siegel - Der Bürgermeister
- Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg unter der Beschluss-Nummer als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Bad Schmiedeberg, den
- Siegel - Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird bezeugt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
Bad Schmiedeberg, den
- Siegel - Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfristen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Bad Schmiedeberg, den
- Siegel - Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 bis 14 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel sind nur Handelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfäche von insgesamt 1.050 m², Nebenanlagen einschließlich Werbeanlagen für die eigene Leistung und erforderliche PKW-Stellplätze zulässig.

Zur Verkaufsfäche zählen alle Flächen eines Einzelhandelsbetriebes, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsfächen zu fördern. Danach gehören zur Verkaufsfäche:

- der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche,
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände,
- Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist),
- Schäufelner, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
- die Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer),
- Umkleidekabine,
- dem Kunden zugängliche Gänge,
- die Kassenzone und
- Freiverkaufsfächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Das Angebotssortiment ist beschränkt auf Food- und Nonfood I – Sortimente für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Discounter), deren Anteil mindestens 75 % der Verkaufsfäche umfasst. Nonfood I-Sortimente sind Drogeriesortimente und Heimtierhaltung als im Lebensmittelhandel integrierte Non-Foodsortimente des täglichen Bedarfs.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen von Tieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

V_{SO.1}: Besatzkontrolle Gebäudebrüter

Bei Maßnahmen am Gebäude (Abbruch, Um- oder Ausbau) ist eine objektbezogene Nachkontrolle auf das Vorkommen von Niststätten von Gebäudebrütern durchzuführen. Bei einem festgestellten Besatz ist umgehend die untere Naturschutzbehörde (UNB) beim Landkreis Wittenberg zu kontaktieren (Tel. 03491-479878). Die weitere Verfahrensweise ist abzuwarten. Die Freigabe zur Fortführung der Bauarbeiten wird durch die UNB erteilt.

V_{SO.2}: Ausstiegshilfen am Regenwasser-Sammelbecken

Das Regenwasser-Sammelbecken ist mit mehreren Ausstiegshilfen für Kleintiere zu versehen. Alternativ kann das Sammelbecken Richtung Süden erweitert, die künstlichen Ufer entsiegelt und verflacht werden.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiertes (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweise

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzzeichnungen der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit bestehenden Grenzzeichnungen gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt-VermGeo LSA - (GVBl. LSA S. 716) wird hingewiesen. Nach § 5 und § 22 VermGeo LSA stellt das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenzzeichnungen sowie Vermessungsmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet südwestlich ein Vermessungspunkt (Vermessungsmarke) des Höhenfestpunktelides der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Der Standort des Festpunktes, 43429-3080, kann dem Festpunktinformationssystem entnommen werden. Für den Festpunkt wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 2 m entsprechend § 1 der Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DVO VermKatG LSA) vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo) beansprucht.

Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern führen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

Belange der Abfallentsorgung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerblich genutzten Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle / Leichtverpackungen u.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsentnehmer zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung. Auf die Getrenntsammlungspflicht von gewerblichen Siedlungsabfällen sowie bestimmten Bau- und Abbruchabfällen im Sinne der Gewerbeabfallverordnung wird hingewiesen.

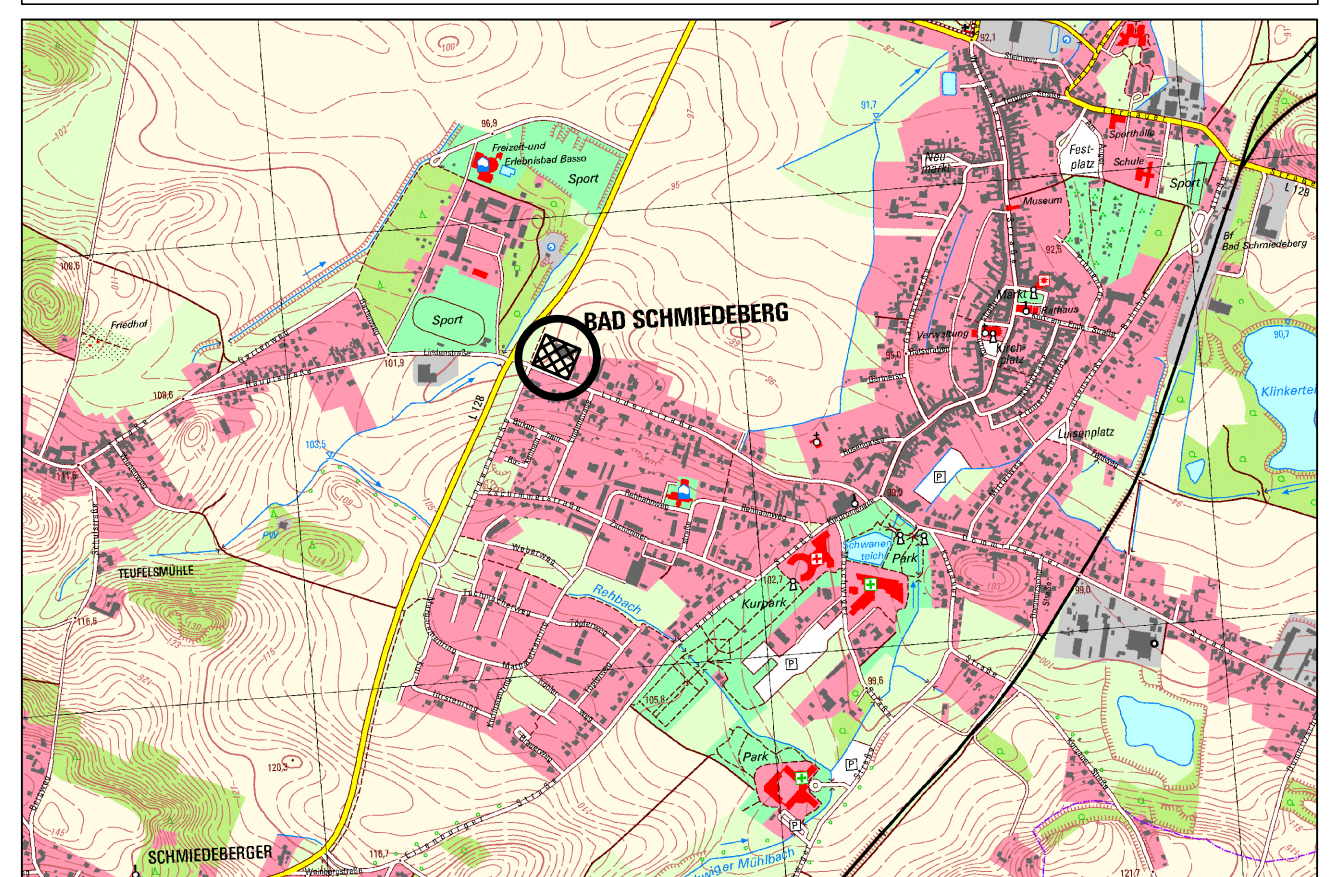
Wasserrechtliche Belange

Für das Regenwassersammelbecken im Plangebiet, welches zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers errichtet wurde, ist vom Vorhabenträger bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

Stadt Bad Schmiedeberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Netto-Markt Bad Schmiedeberg"



Satzung

Plan- und Blatt-Nr.: 297/3

Bearbeiter: Herr Dubiel

Datum: 01.09.2021

Maßstab: 1:500

STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Fon 03491-420785
Fax 03491-420786
e-mail rainer.dubiel@on-line.de