

Bestandteile der Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan = Vorhaben und Erschließungsplan mit zeichnerischen Teil

- **Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1000**
- **Plan der Erschließung Teil C im Maßstab 1: 500**

Textliche Festsetzungen Teil B in der Fassung vom Januar 2021

1. Art der baulichen Nutzung

Es sind ein Lebensmittelmarkt (Einzelhandelsbetrieb für Waren des täglichen Bedarfes) sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Cafe, Schlüsseldienst, Schuster, Post) zulässig.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen betragen:

- für den Lebensmittelmarkt beträgt 800 m²
- für die Dienstleistungseinrichtungen 100 m².

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Darstellung der überbaubaren Grundflächen auf der Planzeichnung Teil C und Teil A festgesetzt. Abweichungen, Verschiebungen der Lage oder Abmessungen des Baukörpers innerhalb des Baufensters und der Verkehrsflächen sind ausnahmsweise zulässig. Die Versiegelung durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen darf 80 % der Grundfläche nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf die Höhe 121,6 im Höhenstatus HS 170 (DHHN 2016) festgesetzt (entspricht Höhe 115,0 zuzüglich 6,7 m Gebäudehöhe).

3. Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen

Es ist die Errichtung von Nebenanlagen, die im Bezug und Verhältnis zum Lebensmittelmarkt stehen zulässig. Zum Beispiel:

- eine gebäudeunabhängige Werbeanlage (Werbepylon),
 - Fahrradständer,
 - Unterstände für Einkaufswagen,
 - Stellplätze und Zufahrten,
 - Wertstoffbehälter,
- zulässig

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen ist zulässig, sofern potenzielle Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen des Verkehrs der Landes- bzw. Kreisstraße und der umliegenden Bebauung durch geeignete technische / bauliche Maßnahmen (z.B. blend-/spiegelfreie Ausführung von Oberflächen, liegende Anordnung o.ä.) ausgeschlossen werden kann.

Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht über den First des Gebäudes hinausgehen. Blinkende, bewegliche oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Es ist die Errichtung eines freistehenden beleuchteten Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 5 m und einer Breite von 2,7 m zulässig.

4. Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden als Grünflächen gemäß Planzeichnung Teil A zur Begrünung als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern festgesetzt. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Verkehrsflächen, Stellplätze, Zuwegungen

Die Zufahrt zum Grundstück wird gemäß Darstellung und Bemaßung auf der Planzeichnung Teil A und B festgesetzt. Abweichungen/ geringfügige Verschiebungen sind bei Vorliegen triftiger Gründe und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zulässig.

Die Vorgaben zu den Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der beiden Landesstraßen L 212 und L 177 sind nach der RAST 06 einzuhalten. Diese dürfen nicht durch Bewuchs oder Hochbauten beeinträchtigt werden.

Stellplätze sind mit einer Oberfläche aus Pflaster herzustellen.

6. Erschließung

6.1. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist einer, auf dem Grundstück zu errichtenden und mit Rasen zu begrünenden, Sicker- und Verdunstungsmulde zuzuführen und soweit möglich zu versickern. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist mit einem Überlauf der Dissau zuzuführen.

6.2. Fernwärmeversorgung

Zur Wärmeversorgung ist das Objekt an die Fernwärmeversorgung der Gemeinde Karsdorf anzuschließen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt im Frühjahr und Sommer 2021 eine Prüfung der Fläche auf Vorkommen des Feldhamsters durch eine geeignete natürliche oder juristische Person (z.B. Ing.büro) mit entsprechenden Fachkenntnissen.

Werden Feldhamster gefunden, so ist vor Baubeginn eine Umsiedlung in die benachbarten verbleibenden Feldbereiche vorzunehmen und eine Hamsterschonfläche südlich angrenzend an den Geltungsbereich anzulegen. Die Umsiedlung muss im Zeitraum zwischen 25.08. und 30.09. erfolgen.

7.2. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Die vorhandene/ dargestellten straßenbegleitenden Bäume aus überwiegend heimischen Arten sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch heimische standorttypische Arten zu ersetzen.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind bei Bauarbeiten die Gehölzstrukturen, die an das Baufeld grenzen (gemäß der DIN 18920) gegen Befahrungen, Überdeckungen und sonstige Beeinträchtigungen zu schützen (Bauzaun als Schutz).

8. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt.

9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1. Für Parkplatz- und Gebäudeaußenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper mit LEDs zu verwenden. Es sind z.B. warmweiße LED-bau Kofferleuchten mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten.
- 9.2. Sämtliche bauliche Anlagen (Gebäude und Verkehrsanlagen einschließlich Fußgängerführung im Bereich der L 177) sind barrierefrei auszuführen.

II. Hinweise

1. Sicherung von Bodendenkmalen

Grundsätzlich besteht gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Juni 2021