

**Hinweise:**

**Bauliche Anlagen an Straßen:**

- Gemäß § 24 (1) StrG LSA ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen i. S. d. Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen entlang der L 44 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, verboten.

Anlagen der Außenwerbung sind gemäß § 24 (7) StrG LSA Hochbauten gem. § 24 (1) StrG LSA und baulichen Anlagen gem. § 24 (1) StrG LSA gleichgestellt. Innerhalb der Anbauverbotszone ist die Errichtung von Außenwerbung unzulässig.

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt Gemeinde Elbe-Heide Gemarkung Rogätz Flur 6 Maßstab 1 : 1.000	informell: Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)
Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr)	01/2020	
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt		
von	01/2020	
Aktenzeichen	B22-6004519-19	

**Planzeichenerklärung (PlanZV)**

	Nutzungsschablone und ihre Bedeutung
--	--------------------------------------

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 6, 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handel"

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, als Höchstmaß

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

abweichende Bauweise

Baugrenze

**Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

unterirdisch

Trinkwasser

Schmutzwasser

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
Begünstigte: Eigentümer, Versorgungsträger

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB); hier: Bauliche Anlagen an Straßen (§ 24 StrG LSA)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" (§ 9 (7) BauGB)

**informelle Darstellungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" (Ursprungsplan)

**Teil B**

**Textliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO "Handel"** sind der Nahversorgung dienende großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu 1600 m² Bruttogeschossfläche (BGF) in der Betriebsform Lebensmitteldiscountmarkt gem. § 11 (3) Ziff. 2 BauNVO zulässig. Darüberhinaus sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO "Handel"** nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) bis zu 1200 m² je Einzelhandelsbetrieb für den Einzelhandel "Zentrenrelevanter Sortimente" des kurzfristigen Bedarfs, als Hauptwarensortiment, an Endverbraucher zulässig.
  - Für die Betriebsform Lebensmitteldiscountmarkt wird der Handel mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren und Drogerieartikel als zulässig festgesetzt. Die "Zentrenrelevanten Sortimente" des kurzfristigen Bedarfs gem. Ziff. 1 a) umfassen für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel mit:
    - Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken
    - Schnittblumen
    - Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie- und Sanitätswaren als Hauptwarensortiment.
- Darüber hinaus ist zu den gem. Ziff. 1. b) aufgeführten Sortimenten als Haupthandelnutzung auf max. 100 m² der Verkaufsfläche der Handel mit weiteren, branchenüblichen zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ziff. 2.1. als Randsortiment zulässig.
- Der Begriff "Zentrenrelevante Sortimente" umfasst für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der Sortimentsliste, wie nachfolgend festgesetzt:

**Zentrenrelevanten Sortimente:**

- pharmazeutische Artikel (Apotheken), medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumen-erde
- Zoologischer Bedarf
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendergeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Quelle: "Klassifikation der Wirtschaftszweige" (Statistisches Bundesamt, 2003), redaktionell angepasst

3. Der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher ist im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"** zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

4. Im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig.

5. Die im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"** als Höchstmaß festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Nebenanlagen auf den Baukörpern, rechtwinklig zur Dachoberfläche, bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden: heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, technische Aggregate.

6. Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der den jeweiligen Baugrundstücken als Haupteinschließung zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen (Gewerbestraße).

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

7. Abweichend von der offenen Bauweise ist gem. § 22 (4) BauNVO in dem Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"** die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge zulässig.

**Stellplätze und Nebenanlagen**

8. Auf den Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze i. S. § 12 BauNVO allgemein zulässig.

9. Die Stellplätze sind im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"**, mit Ausnahme ihrer Zufahrten, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mind. 60% zulässig. Die Nutzung der Stellplatzzufahrten im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"** als Anlieferzufahrten ist zulässig.

10. Die Anlage einer Grundstückszufahrt ist, den Bereich mit der Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen querend, zulässig.

**Hinweis:**

Die Versickerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abläuft, stellt einen Tatbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Dieser bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

11. Sämtliche Freiflächen im Plangeltungsbereich der 1. Änderung mit unbefestigter Oberfläche sind mindestens extensiv zu begrünen. Hierzu zählen auch die Übergangsbereiche außen liegender Stellplatzreihen. Sie sind mindestens flächendeckend mit Landschaftsrasen einzugrünen und in 2-schüriger Mahd zu unterhalten, sowie je nach Raumangebot mit standortgerechten Gehölzen gem. Artenliste zu bepflanzen; vorhandene vitale Gehölze sind in die Neuanlage zu integrieren. Neupflanzungen sind mit standortgerechten Arten gem. Artenliste 1 und 2 durchzuführen. Die Artenwahl und der Pflanzstandort sind, sofern nicht durch Pflanzgebot festgesetzt, unter Berücksichtigung der Lichtverhältnisse und des Raumangebotes zu treffen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, ggf. durch Pflegemaßnahmen in ihrer Vitalität zu stärken. Abgängige Gehölze sind gem. Artenlisten zu ersetzen.

12. Je angefangene 5 Stellplätze ist im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"** ein Laubbaum zu pflanzen, dafür sind verpflanzte Hochstämme mit durchgängigem Leittrieb zu verwenden, alternativ können Gruppen aus mindestens je 3 kleinkronigen Solitärgehölzen oder Großstrüchern gebildet werden. Die Integration der Gehölzpflanzungen in die Begrünungsmaßnahmen gem. textl. Festsetzung Ziff. 11. ist zulässig.

13. Die mit PG 2a bezeichnete Fläche entlang der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist vollflächig als Grünfläche zu entwickeln. Es ist eine durchgehende Reihenpflanzung mit Laubbäumen gemäß Artenliste 1 durchzuführen. Die Bäume sind im Abstand von 10 m zu setzen. Weiter Anpflanzungen mit Strüchern gemäß Artenliste 2 können auf bis zu 50 % der Fläche durchgeführt werden, die nicht mit Gehölzen bestockten Bereiche sind dauerhaft als extensive Wiese zu unterhalten.

14. Auf der mit PG 2b benannte Fläche entlang der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist eine durchgängige mindestens 2-zeilige Hecke mit extensiver Saumzone zu entwickeln. Dafür sind Laubgehölze gemäß Artenliste 2 als Sträucher und Heister zu verwenden. Die Gehölze sind im versetzten Stand mit Abständen von 1 m - 1,5 m zu pflanzen. Sich entwickelnde Kraut- und Staudenfluren sind durch sporadische Mahd zu unterhalten. Vorhandene vitale Gehölze sind zu integrieren.

**Hinweise:**

- Ergänzungspflanzungen können aus gestalterischen Gründen mit Solitärgehölzen und Sonderformen durchgeführt werden, ebenfalls zulässig ist die Anlage von Schmuckpflanzungen, Beeten oder Rabatten mit repräsentativem Charakter.
- Der Vollzug der grünordnerischen Festsetzungen hat nach Beendigung der Baumaßnahmen zu erfolgen. Als Frist wird der darauf folgende November bis April festgelegt.

**Artenliste**

**Artenliste 1**

- Acer campestre
- Alnus glutinosa
- Carpinus betulus
- Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata

- Feld-Ahorn
- Schwarz-Erle
- Hain-Buche
- Zweigiffliger Weißdorn
- Stiel-Eiche
- Vogelbeere
- Winter-Linde

**Artenliste 2**

- Buddleja in Sorten
- Corylus avellana
- Cornus sanguinea
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaea
- Ligustrum vulgare
- Philadelphus coronarius in Sorten
- Prunus mahaleb
- Prunus padus
- Ribes aureum in Sorten
- Ribes sanguineum in Sorten
- Rosa canina
- Rubus idaeus in Sorten
- Spiraea in Arten und Sorten
- Syringa in Arten
- Viburnum in Arten und Sorten
- Weigelia in Arten und Sorten

- Sommerflieder
- Haselnuss
- Blutroter Hartriegel
- Eingrifflicher Weißdorn
- Europäisches Pfaffenhütchen
- Liguster
- Europäischer Pfeifenstrauch
- Weichsel-Kirsche
- Traubenkirsche
- Gold-Johannisbeere
- Blut-Johannisbeere
- Hundsrose
- Himbeere
- Spierstrauch
- Flieder
- Schneeball
- Weigelle

**Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten**

- Für Strauchgruppen sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben zu verwenden. Baumpflanzungen in Gruppen oder Einzelstand sowie im Stellplatzbereich sind mit 2 x verpflanzten Hochstämmen ab 12-14 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) durchzuführen.

**Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

14. Das Sonstige Sondergebiet **SO "Handel"** wird gem. § 11 (1) BauNVO i. v. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wie folgt eingeschränkt: Im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"** sind nur Betriebe und Anlagen mit mischgebiets-typischen Emissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, i. S. der städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", zulässig.

**Hinweise:**

-Warenanlieferungen sind auf einer der L 44 zugewandten Seite nur von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

- Die nächstgelegene schützenswerte Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zu beurteilen. Entsprechend der Schutzbedürftigkeit ist nach TA Lärm für jedes relevante Einzelvorhaben der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

**Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung**

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

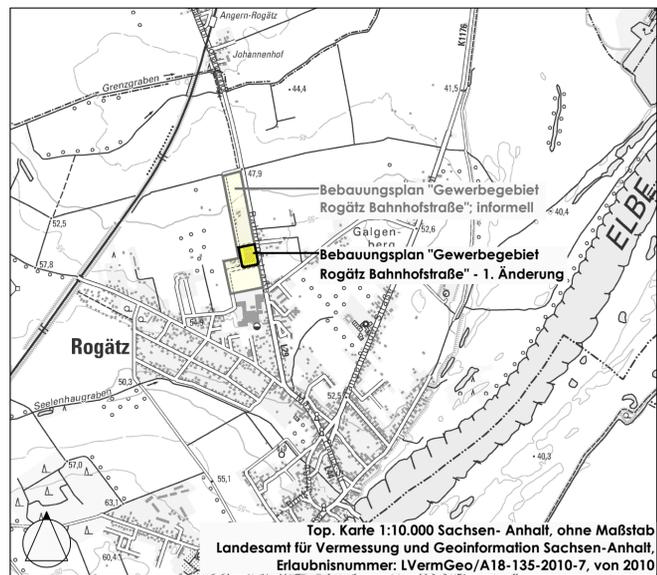
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006, in Kraft seit dem 29.05.2006



Top. Karte 1:10.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,  
Erlaubnisnummer: LVermeGeo/A18-135-2010-7, von 2010

**LANDKREIS BÖRDE**  
**VERBANDSGEMEINDE ELBE-HEIDE**  
**GEMEINDE ROGÄTZ**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"GEWERBEGEBIET ROGÄTZ BAHNHOFSTRASSE"**  
**1. ÄNDERUNG**  
**ENTWURF**  
**Verfahren: gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB**

**M 1:1.000** **05.11.2021**