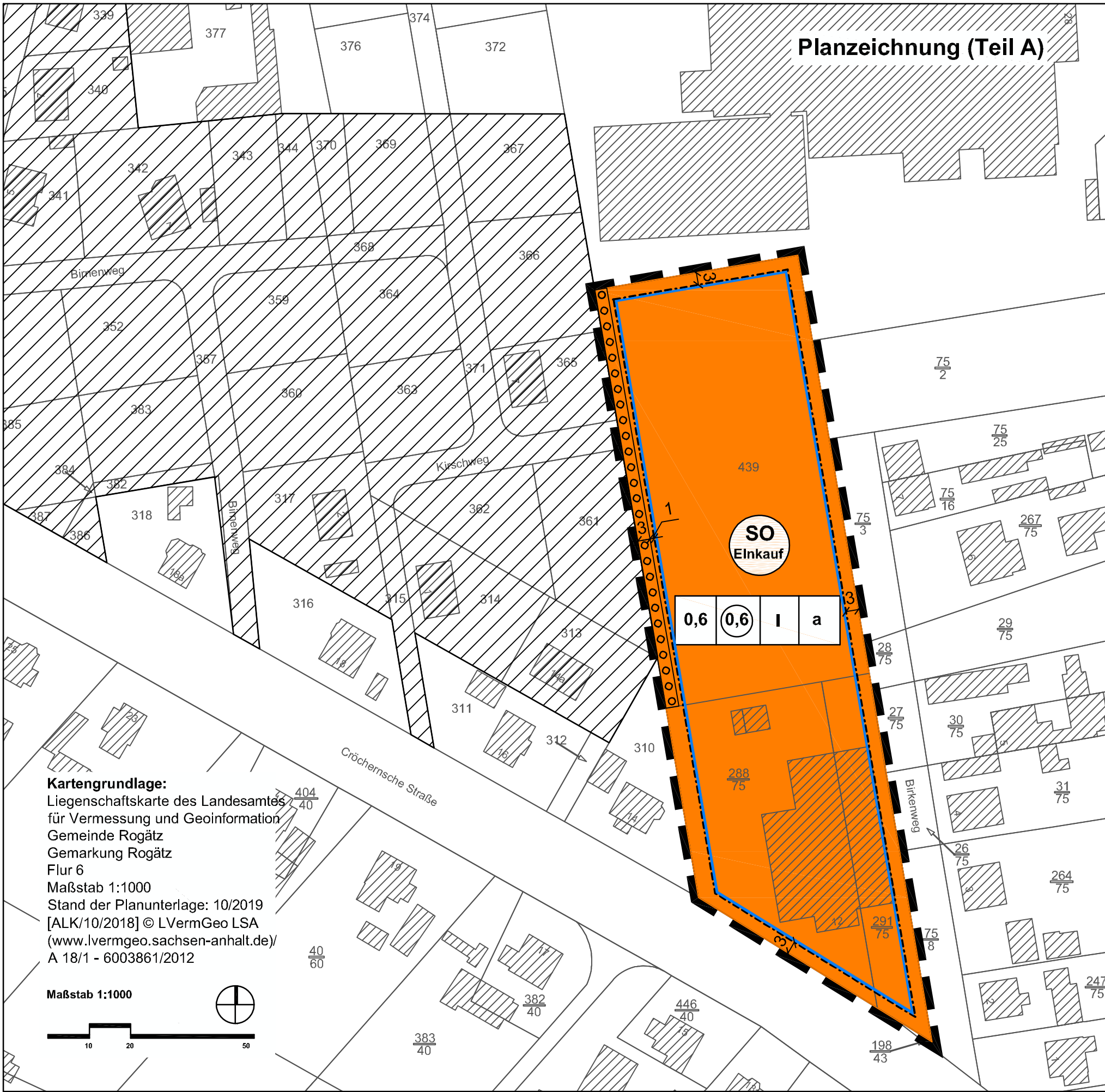


Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Die textlichen Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Planes sind im Änderungsbereich nicht wirksam.

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Das Sondergebiet Einkauf dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung.
- Zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1200 m². Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogeriewaren am Gesamtsortiment muss mindestens 80% betragen. Zulässig sind weiterhin Werbeanlagen im Sinne des Abs. 2, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten für die vorstehend bezeichnete Hauptnutzung.
- (2) Werbeanlagen sind nur für die Betriebe zulässig, die im Plangebiet ihre Leistungen anbieten.
- (3) Bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,5 m gemessen über der mittleren Höhe der Straßenbegrenzungslinie der Cröchernschen Straße und des Birkenweges im angrenzenden Abschnitt nicht überschreiten.
- § 2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude auch mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig sind, festgesetzt.
- § 3 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche eine Baum - Strauchhecke (Biotop-typ HHB) aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.
- (2) Je 8 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelballenansatz anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Anpflanzung ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² vorzusehen.

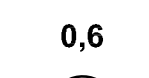


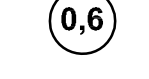
Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

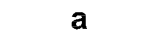
 Grundflächenzahl (GRZ)
(Zahlenangabe als Beispiel)

 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(Zahlenangabe als Beispiel)

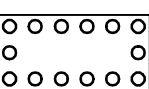
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

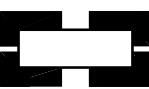
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

 abweichende Bauweise

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

 Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4. sonstige Planzeichen

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

 sonstiger Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Alte Obstplantage"



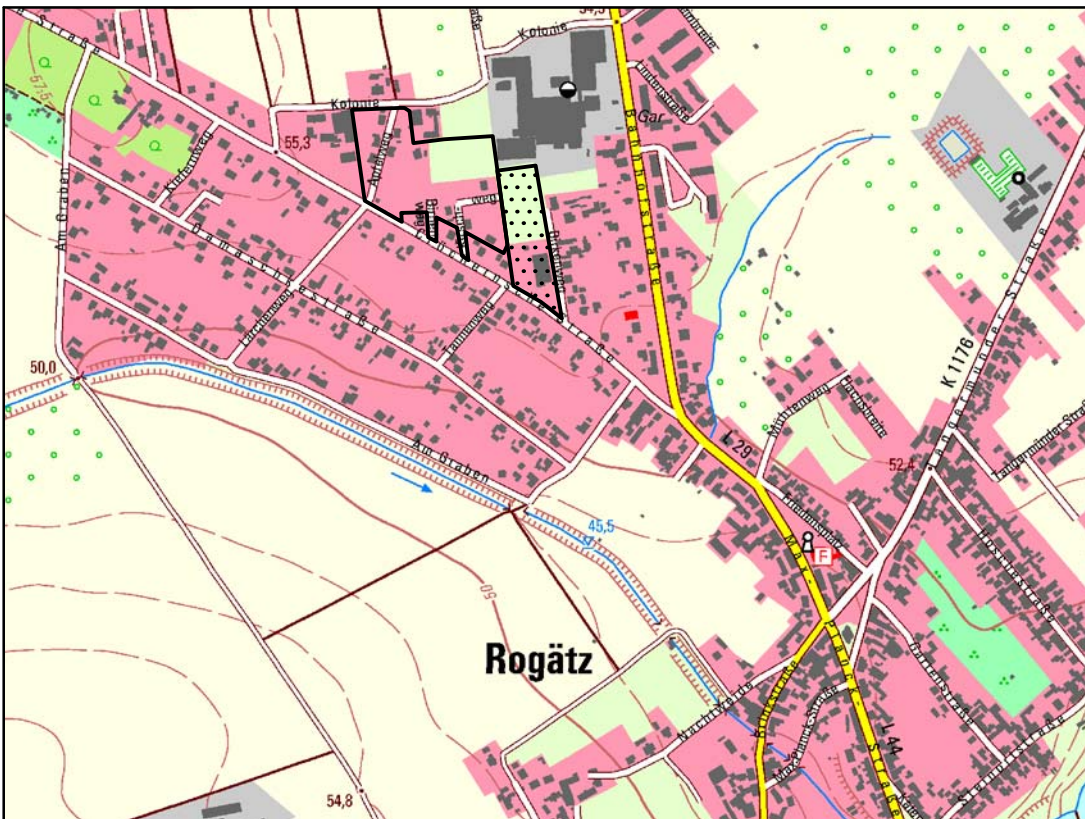
Gemeinde Rogätz

Verbandsgemeinde Elbe- Heide
Landkreis Börde

Bebauungsplan "Alte Obstplantage",
2. Änderung zur Festsetzung eines Sondergebietes für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Bereich Cröchernsche Straße / Birkenweg

Entwurf Stand Juli 2023

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a

Lage im Raum
[TK10/ 10/2012] © L VermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)
A 18/1-6007867/2011

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" zur Festsetzung eines Sondergebietes für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Bereich Cröchernsche Straße / Birkenweg, beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Rogätz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.03.2023 bekanntgemacht am 09.05.2023

Rogätz, den

Der Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet

vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben.

Irxleben, den

Planverfasser

Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Rogätz gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am

Rogätz, den

Der Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen

vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht).

Rogätz, den

Der Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Rogätz gemäß § 10 BauGB am

Rogätz, den

Der Bürgermeister

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" zur Festsetzung eines Sondergebietes für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Bereich Cröchernsche Straße / Birkenweg, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rogätz, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rogätz, den

Der Bürgermeister

Planerhaltung § 215 BauGB

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Rogätz, den

Der Bürgermeister