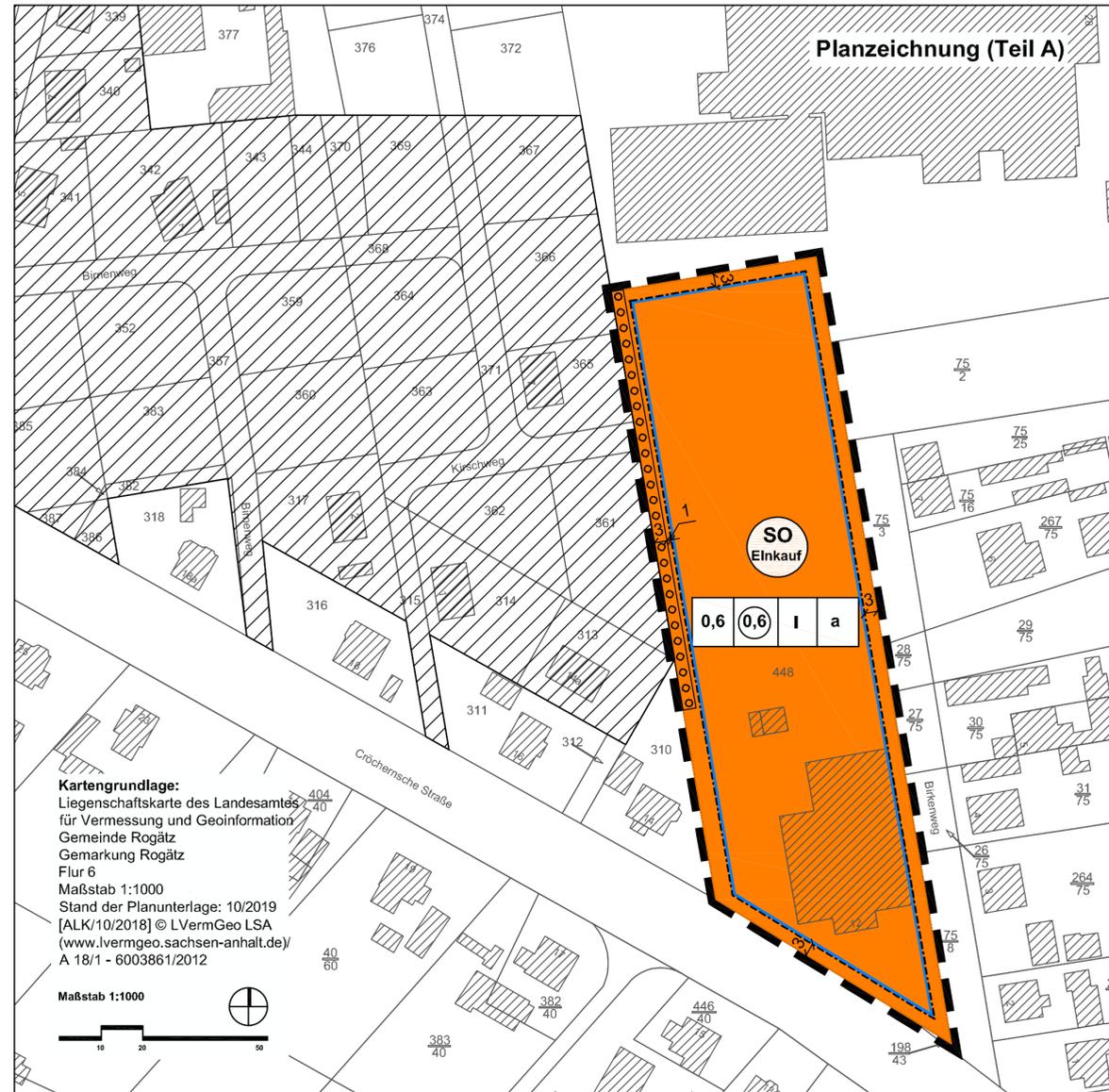


Textliche Festsetzungen (Teil B)

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 Cröchernsche 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)
- SO Einkauf** Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 - 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) (Zahlenangabe als Beispiel)
 - 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (Zahlenangabe als Beispiel)
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - a** 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"



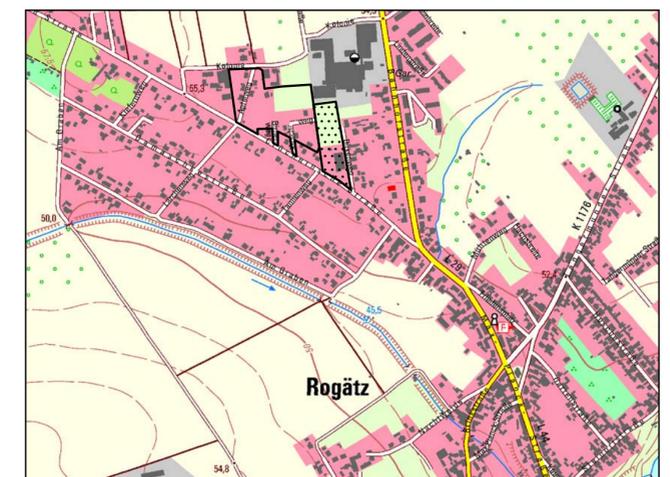
Gemeinde Rogätz

Verbandsgemeinde Elbe- Heide
Landkreis Börde

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

Satzung Stand November 2023

Maßstab: 1:1000



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

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

<p>Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" zur Festsetzung eines Sondergebietes für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Bereich Cröchernsche Straße / Birkenweg, beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Rogätz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.03.2023 bekanntgemacht am 09.05.2023</p> <p>Rogätz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Ixleben.</p> <p>Ixleben, den</p> <p>Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Rogätz gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 05.09.2023</p> <p>Rogätz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 09.10.2023 bis 10.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht).</p> <p>Rogätz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Rogätz gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Rogätz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>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.</p> <p>Rogätz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>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.</p> <p>Rogätz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rogätz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>