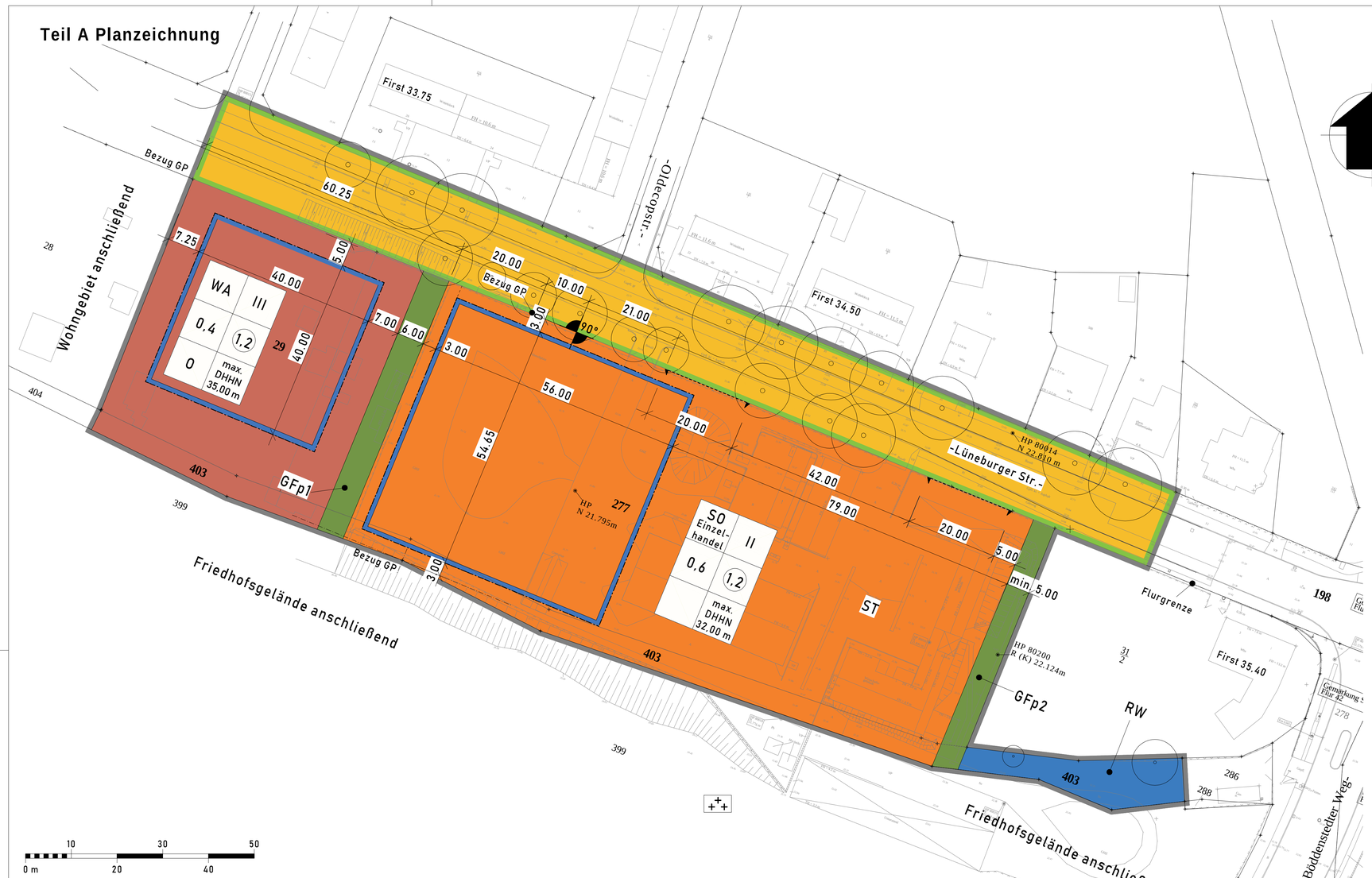
Teil A Planzeichnung



Nachrichtliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb eines Bereiches archäologischer Kulturdenkmale. Vorgeschaltet bzw. begleitend zur Umsetzung von Baumaßnahmen ist gemäß § 14(9) DenkmSchG eine fachgerechte archäologische Dokumentation (Sekundärerhaltung) erforderlich. Für alle Baumaßnahmen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

2. Natur- und Landschaftspflege

(1) Im Baubereich befindliche Gehölze sind gemäß DIN18920 vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Dies gilt insbesondere für die an der Lüneburger Straße gelegenen Laubbäume.
(2) Die Bauausführung hat unter Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 Abs.1 und 44 Abs.1 BNatSchG zu erfolgen. Bei etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist in dem Falle unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren. Baugruben sind tagesaktuell wieder aufzufüllen.

Pflanzen - Artenliste

großkronige Bäume

Acer platannoides — Spitzahorn
Acer pseudoplatanus — Bergahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Fraxinus excelsior — Gemeine Esche

sonstige Bäume

Acer campestre — Feld-Ahorn
Sorbus aria — Mehlbeere
Corylus colurna — Baumhasel
Salix caprea — Sal-Weide

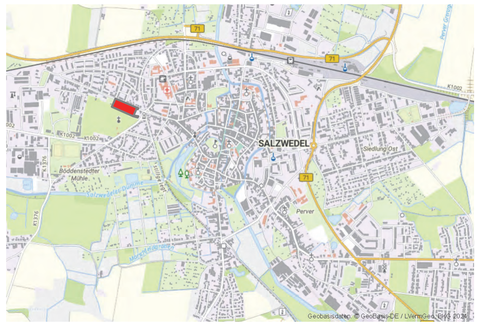
Sträucher und kleinkrönige Gehölze

Corylus avellana — Strauchhasel
Euonymus europaeus — Europäisches Pfaffenhütchen
Sambucus racemosa — Traubenholunder
Rhamnus chatarticus — Kreuzdorn
Crataegus monogyna — Weißdorn
Cornus sanguinea — Blutroter Hartriegel
Acer campestre — Feldahorn
Rosa canina — Hunds-Rose
Prunus spinosa — Schlehdorn

Klettergehölze

Clematis vitalba — Gemeine Waldrebe
Hedera helix — Efeu
Lonicera periclymenum — Wald-Geißblatt

Beispielhaft, siehe sonst Liste heimischer Arten der Landes Sachsen-Anhalt.



Präambel

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S .394),
wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Hansestadt Salzwedel vom ..... die Satzung über das

Plangebiet Nr.43-23 "Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5" der Hansestadt Salzwedel

bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung mit Umweltbericht aufgestellt.

Hansestadt Salzwedel,..... Meining, Bürgermeister / Siegel

Satzung zum Bebauungsplan Nr.43-23 "Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5"

TEIL B Textliche Festsetzungen

§ 1 Sondergebiet Einzelhandel - Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(1) Die Nutzungsart des Gebietes wird als Sondergebiet – Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:
- Verkaufseinrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels
- zugehörige Neben-, Ver- und Entsorgungsanlagen
- Parkplätze für PKW sowie Be- und Entladezonen für LKW

(2) Die Summe der Verkaufsraumflächen darf innerhalb des Sondergebiets maximal 2000 m² betragen. Wobei der Verkauf von aperiodischen Randsortimenten auf eine Fläche von 10 % der Verkaufsraumfläche beschränkt wird.
(3) Die höchst zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6. Sie darf durch Parkplätze, Erschließungs- und Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, maximal jedoch 0,9.
(4) Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.
(5) Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
(6) Stellplätze für PKW , ST, sind im gesamten Gebiet zulässig.
(7) Im Sondergebiet werden Forderungen an die Bauweise nicht erhoben. Hauptgebäude sind zur westlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von höchstens dem nach § 6 BauO LSA erforderlichen Grenzabstand zu errichten.
(8) Die Höhe der Gebäude darf 32 m DHHN (Firsthöhe bzw. oberster Abschluss) nicht übersteigen.
(9) Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist der Höhenfestpunkt HP 80014 - 22,810 m DHHN, nördlich, Gehweg Lüneburger Straße.

§ 2 Allgemeines Wohngebiet - Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(1) Die Nutzungsart des Gebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, § 14 BauNVO bleibt unberührt. Ausgeschlossen werden folgende in Abs. 3 genannte Nutzungen:
- Tankstellen

(2) Die höchst zulässige Grundflächenzahl im Gebiet beträgt 0,4, § 19 BauNVO bleibt unberührt.
(3) Die zulässige Geschossflächenzahl im Gebiet beträgt 1,2.
(4) Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
(5) Im Baugebiet ist ausschließlich offene Bauweise als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe zulässig.
(6) Die Höhe der Gebäude darf 35 m DHHN (Firsthöhe bzw. oberster Abschluss) nicht übersteigen.
(7) Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist der Höhenfestpunkt HP 80014 - 22,810 m DHHN, nördlich, Gehweg Lüneburger Straße.

§ 3 Oberflächenwasser

(1) Die Behandlung des Oberflächenwassers erfolgt auf den Baugrundstücken. Dabei ist anfallendes Wasser getrennt nach dem Ursprung aus Dach- und Verkehrsflächen zu sammeln und in geeigneter Weise über Mulden und Rigolen abzuführen. Zusätzlich sind im östlichen Bereich des Flurstücks 403 gemeinsame Anlagen zur Einleitung in das Grundwasser bzw. zur Verdunstung vorzusehen. Im Bereich des Wohngebietes sind dezentrale Anlagen an geeigneter Stelle anzuordnen und Überläufe an die Einleitungsstelle zu führen.
(2) Stellflächen für PKW sind auf mindestens 50 % der Fläche mit Befestigungsmaterialien mit einem Fugenanteil von mindestens 10 %, Fugenbreite min.1 cm, versickerungsfähig herzustellen.

§ 4 Grünordnerische Festlegungen

(1) Innerhalb der privaten Grünfläche GFp1 ist eine vierreihige Strauchhecke, Pflanzabstand der Reihen 1,00 m, untereinander 1,50 m versetzt, mit heimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Verbleibende Freiräume sind mindestens mit Rasensaat zu begrünen.
(2) Innerhalb der privaten Grünfläche GFp2 ist eine dreireihige Strauchhecke, sonst wie vor, heimischer Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Im Abstand von 10 m sind niedrig wachsende Laubbäume als Heister beizumischen. Freiräume sind mit bodendeckenden Pflanzen zu schließen.
(3) Innerhalb der Baugebietsflächen ist im Bereich der Parkplätze, Frei- und Seitenräume je angefangene 250 m2 bebauter und/ oder versiegelter Fläche mindestens 1 einheimischer Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(4) Die straßenbegleitenden Laubbäume an der Lüneburger Straße sind zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Lücken von mehr als 20 m sind durch Anpflanzung heimischer Laubbäume zu schließen und auf Dauer zu erhalten.
(5) Böschungen und unversiegelte Straßenseitenräume sind mindestens mit Rasensaat zu begrünen.
(6) Unversiegelte Freiflächen innerhalb der Bauflächen sind mindestens mit Rasensaat zu begrünen. Schotterflächen sind ausschließlich in Bereichen der Regenwasserbehandlung zulässig.
(7) Der Bereich RW ist als großflächige Regenwassermulde mit Feuchtwiesencharakter anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine randbegleitende Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern ist mindestens hin zur Wohnbebauung im Norden vorzusehen.
(8) Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturraum sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese erfolgen auf Flächen der Wohnungsbaugesellschaft der Hansestadt Salzwedel.

§ 5 Lichtimmission

(1) Zur Vermeidung schädlicher Einflüsse aus Beleuchtungsanlagen ist für Bauvorhaben innerhalb des Sondergebietes ein Beleuchtungskonzept der Außenbeleuchtung als Bestandteil der Bauvorlagen zu erarbeiten. Dabei ist die Normenreihe DIN 67528 und EN 13201 mit zu Grunde zu legen.
(2) Außenleuchten und beleuchtete Werbeanlagen sind so auszulegen, dass Blendwirkungen vermieden werden.
(3) Es sind Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil zu verwenden.
(4) Außenbeleuchtungen aller Art sind während der Nachtstunden von 22:00 bis 6:00 Uhr auf eine Orientierungsbeleuchtung bis maximal 10 Lux zu beschränken. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind abzuschalten.

§ 6 Lärmschutz

(1) Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Höchstgeschwindigkeit im Bereich der Abbiegebereiche und Zufahrten auf 30 km/h, innerhalb der privaten Verkehrsflächen auf 15 km/h zu begrenzen.
(2) Zur weiteren Abminderung von Fahrgeräuschen sind die Zufahrten und Fahrstreifen zu Stellplatzflächen und Lieferzonen mit lärmmindernden Deckschichten auszuführen.
(3) Die Fahrbahndecke der Lüneburger Straße ist, beginnend an der Einmündung Böddenstedter Weg, mit einer Straßendeckschicht mit lärmmindernder Wirkung gemäß Tabelle 4a der RLS-19 instandzusetzen.

§ 7 Pflanzenliste

Für Pflanzungen nach dieser Satzung sind heimische, nicht invasive Sträucher und Baumarten zu verwenden. Eine Artenliste ist Bestandteil der Planzeichnung.

§ 8 Nachrichtliche Hinweise:

Der Planteil A enthält nachrichtliche Hinweise zur Beachtung und Umsetzung.

Legende

- Nordrichtung
- allgemeines Wohngebiet - WA
- Sondergebiet Einzelhandel - SO
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses
- Plangebietsgrenzen
- Baugrenze
- Vorhabensgebiet
- Flurstücksgrenze
- 0,6 — Grundflächenzahl, Höchstmaß
- (1,2) — Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- III — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- O — offene Bauweise
- ST — PKW - Stellplatzanlage
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- GF1p — Grünflächen mit Nummer und Art
- p — privat
- RW — Regenwassereinleitung
- Friedhof
- Erhaltung Einzelbaum
- GP — Grenzpunkt
- DHHN — Deutsches Höhenhauptnetz
- 29 — Flurstücksnummer

01 Aufstellungsbeschluss	02 Frühzeitige Beteiligung	03 Planung	04 Entwurfsbeschluss	05 Beschluss über die Auslegung	06 Auslegung und Beteiligung	07 Abwägungsbeschluss	08 Satzungsbeschluss	09 Ausfertigung	10 Bekanntmachung und Inkrafttreten	11 Beachtliche Verletzung von Vorschriften
Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat in seiner Sitzung am 01.11.2023 gemäß § 2(1) BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 43-23 "Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang und Veröffentlichung im Internet - Portal der Hansestadt Salzwedel. Salzwedel, Bürgermeister/Siegel	Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 12.08.2024 bis 12.09.2024 durchgeführt und durch Aushang und Veröffentlichung im Internet-Portal der Hansestadt Salzwedel am 19.07.2024 bekanntgemacht. Mit Schreiben vom 05.08.2024 und Fristsetzung zum 12.09.2024 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Salzwedel, Bürgermeister/Siegel	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43-23 "Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5" mit der Begründung gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang und Veröffentlichung im Internet-Portal der Hansestadt Salzwedel. Salzwedel, Bürgermeister/Siegel	Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43-23 "Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5" mit der Begründung gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang und Veröffentlichung im Internet-Portal der Hansestadt Salzwedel. Salzwedel, Bürgermeister/Siegel	Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat in seiner Sitzung am ..... die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 43-23 "Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang und Veröffentlichung im Internet-Portal der Hansestadt Salzwedel. Salzwedel, Bürgermeister/Siegel	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt und durch Aushang und Veröffentlichung im Internet-Portal der Hansestadt Salzwedel am ..... bekanntgemacht. Mit Schreiben vom .....und Fristsetzung zum ..... erfolgte die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB. Salzwedel, Bürgermeister/Siegel	Die eingegangenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat in seiner Sitzung am ..... die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 1 Abs.7 BauGB abgewogen und das Abwägungsergebnis beschlossen. Salzwedel, Bürgermeister/Siegel	Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Salzwedel, Bürgermeister/Siegel	Der Bebauungsplan Nr. 43-23 "Einkaufsmarkt Lüneburger Staße 5" der Hansestadt Salzwedel wird hiermit ausgefertigt. Salzwedel, Bürgermeister/Siegel	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 43-23 "Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5" der Hansestadt Salzwedel sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung während der Dienststunden auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am .....durch Aushang und Einstellung in das Internet-Portal bekannt gemacht worden. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten. Salzwedel, Bürgermeister/Siegel	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Salzwedel, Bürgermeister/Siegel

Entwurf
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43-23 "Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5" der Hansestadt Salzwedel

Planstand 25.08.2025
M 1: 500
Entwurf

Plangrundlage
Vermessungsplan GZ 203185-1
VB Kairies & Görges
Am Hafen 5
29410 Salzwedel

Planfertigung
Dipl.-Ing. Olaf König
planungsring altmark Salzwedel
Neutorstraße 24
29410 Salzwedel

Weitergabe und Vervielfältigung nur mit Genehmigung der planungsring altmark Salzwedel GbR