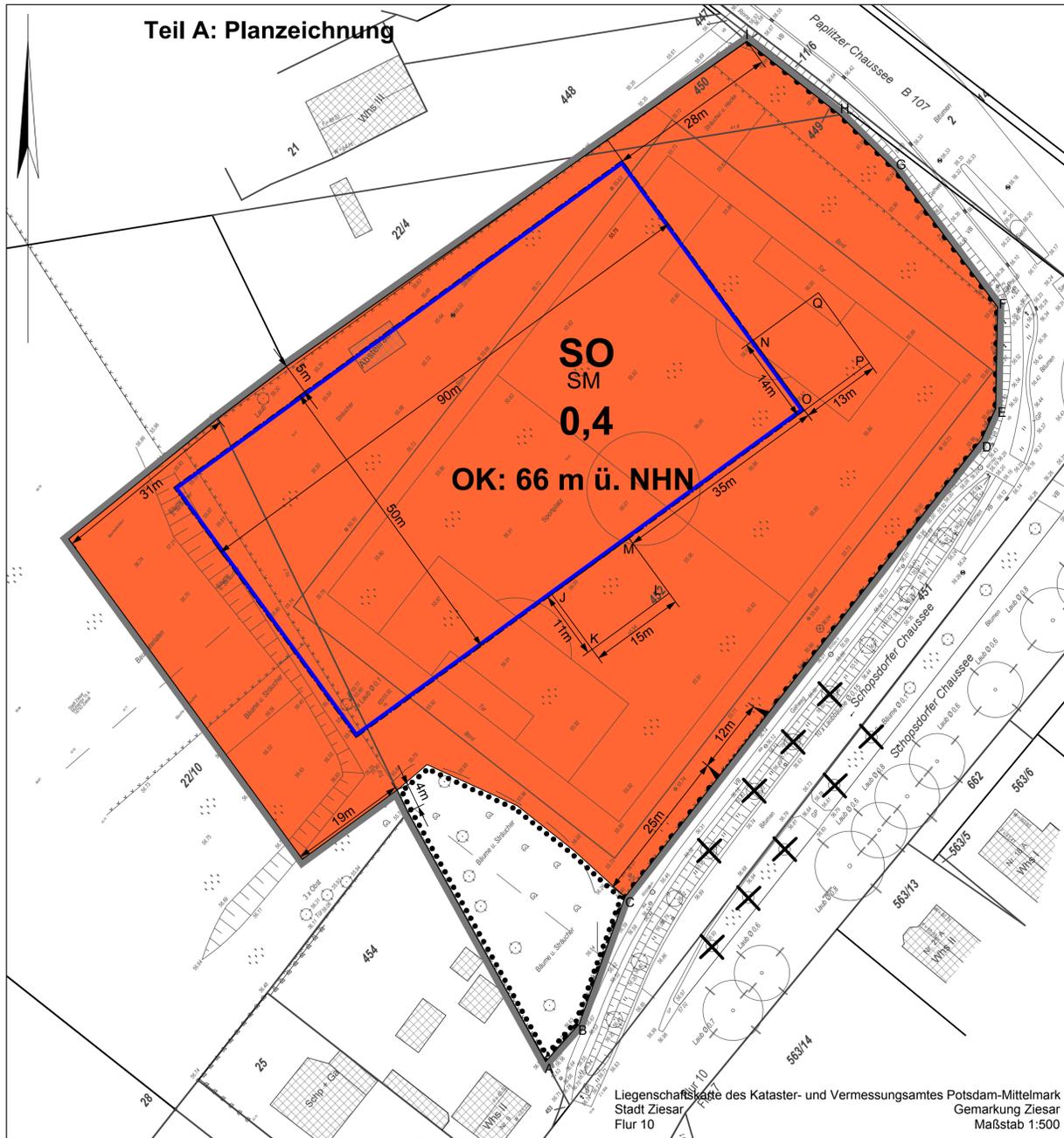


Teil A: Planzeichnung



Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Potsdam-Mittelmark
 Stadt Ziesar, Flur 10
 Gemarkung Ziesar
 Maßstab 1:500

Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

- Nutzungsart**
SO SM Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Zweckbestimmung Supermarkt
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
OK Höhe der Oberkante des Gebäudes als Höchstmaß
- Baugrenzen**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen und Stellplätze**
 Ein- und Ausfahrtbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
B, C Bezeichnung von (Eck-) Punkten
 Verbindungslinie zwischen (Eck-) Punkten, wenn diese nicht gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie oder Baugrenze ist

INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- 4m Abstandsmaß
- Nordpfeil
- Fällung von Straßenbäumen

ERKLÄRUNG PLANGRUNDLAGE

- vorhandenes Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
- 452** Flurstücksnummer
- örtlich gemessene Höhe
- Laubbaum
- Böschung
- Einfriedung

Teil B: Text

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Im Supermarkt ist ein Lebensmittelvollsortimenter inkl. eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 2.100 m² zulässig. Auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke anzubieten.
 - Überschreitung der zulässigen Grundfläche
 - Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Supermarkt" darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.
 - Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen
 - Die zulässige Höhe der Oberkante des Gebäudes darf durch untergeordnete technische Aufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden.
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten ABCDEFGHI ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.
 - Grünordnerische Festsetzungen
 - Die Bäume und Sträucher innerhalb der Bindungsfläche sind zu erhalten.
 - Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 2 heimische Laubbäume zu pflanzen. Der Mindeststammumfang für Baumpflanzungen beträgt 14 cm.
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
 - Alle Zufahrten im Plangebiet sind nur asphaltiert auszuführen.
 - Eine Anlieferung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist unzulässig.
 - Alle haustechnischen Anlagen müssen auf dem Dach in der westlichsten Ecke des Marktgebäudes aufgestellt werden und dürfen in ihrer Gesamtheit einen Schalleistungspegel von 85 dB nicht überschreiten.
 - Der Anlieferungsbereich ist vollständig bis zu 2,5 m über der Laderampenkante einzuhausen. Die Konstruktion der Einhausung (Lärmschutzwand + Dach) muss über ein bewertetes Bauschall-dämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 30 dB verfügen.
 - Anlagen zum Abstellen der Einkaufswagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der Flächen JKLM und NOPQ zulässig. Für die Anlagen muss eine selbstgeplante, zu drei Seiten dicht geschlossene und mit einem Dach versehene Konstruktion geschaffen werden, welche aus einer Kombination aus den Materialien Acrylglas, mit einer Dicke von mindestens 10 mm und entweder massivem Holz, Beton oder Stahl als Trägerkonstruktion gefertigt wird. Die offene Seite der jeweiligen Einkaufswagenboxen darf nur in Richtung der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeführt werden. Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen aus Kunststoff zu verwenden.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
 - Werbeanlagen
 - Innerhalb des Sondergebietes ist ein bis zu 66 m über NN hoher Pylon für Eigenwerbung des Lebensmittelvollsortimenters zulässig.
- HINWEISE**
 - Vermeidungsmaßnahme Artenschutz
 - Baufeldfreimachungen im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes mit Gehölzbeständen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeit zulässig. Die Bauaktivitäten sind danach kontinuierlich in die neue Brutzeit hinein durchzuführen, so dass im Randbereich siedelnde Vogelarten zum Beginn der neuen Brutzeit in störungsarme Gehölzbestände in räumlicher Nähe ausweichen können und dort vom Baugeschehen ungestört brüten.

Vorhabenträger:
 Prof. Dr. Frank Ohle
 Ohle Grundbesitz GmbH & Co. KG
 Hirtenweg 10
 37120 Bovenden

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan "EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz" Stadt Ziesar

Entwurf
 August 2022
 Maßstab 1 : 500 (DIN A 1)
 Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
 Stadtplanung • Stadtforschung
 Kastanienallee 16, 12623 Berlin
 Tel.: (030) 56 58 34 27

