



Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
- SO aN** Sonstiges Sondergebiet (sonstige Nutzung) (§ 11 BauNVO)
andere Nutzung (§ 11 BauNVO): Filmplace
- 0,4** Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II** Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- FH** max. Firsthöhe
- GBH** max. Gebäudehöhe
- NHN** Absolute Höhenangabe in Meter über Normhöhennull (NHN)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- O** offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze**

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 85 BauO LSA)

Dachgestaltung zulässig sind:

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- PD Pultdach
- FD Flachdach

Dachneigung
max. zulässige Dachneigung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

Flächen für den Wald

Sonstige Planzeichen

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

Sonstige Darstellungen

- +31,18 Flurstücksgrenzen / Geländehöhen in m ü. NHN
- 151 Flurstücknummer
- Gebäude
- Baum
- Böschungen

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

hier andere Art der Nutzung (aN) 1,2,3 und 4 : Filmplace Arendsee

- Zulässig sind:
- Anlagen der Film-, Fernseh- und Medienproduktion
 - Lichtspielhäuseranlagen
 - Bühnen und Versammlungsstätten
 - Seminarräume
 - Freiluftveranstaltungsstätten
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (inklusive Hotel, dies nur im SO aN3-Gebiet)
 - Schank- und Speisewirtschaften inklusive Außengastronomie
 - Ferienwohnungen
 - Dauerwohnen: In den SO aN-Gebieten ist pro angefangenen 5000 m² Baugrundstücksfläche eine Wohnung zum Dauerwohnen, sowohl in Gebäuden mit Nutzungsmischung, als auch in reinen Wohngebäuden, zulässig.
 - Lagerhallen sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen
 - Ver-, Entsorgungs- sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Anlagen zur Gewinnung von und Versorgung mit regenerativen Energien
 - Stellplätze, Garagen und Carports
 - zusätzlich im SO aN 3-Gebiet: Wohnwagenstell-, Wohnmobilstell- und Zeltplätze bis zu einer Gesamtgröße von 1500m²
 - Lagerflächen, Gewächshäuser, Sportstätten, Swimmingpools und Schwimmhallen sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern (GHS) in Meter über Normal Höhennull (NHN)

Die maximale Gebäudehöhe bei Sattel-, Pult- und Walmdächern ist am höchsten Punkt des Firstes des fertig gestellten Gebäudes zu messen.
Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird gemessen am höchsten Punkt der Attika des obersten Geschosses. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Geschosses. Zu messen ist am fertiggestellten Gebäude.

Dachbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäude-Firsthöhe bis zu einer Höhe von 1,5m überschreiten.

Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In der Fläche, die von einer Bebauung frei zu halten ist, sind nur Gebäude und andere bauliche Anlagen zulässig, die in den Abstandflächen zulässig sind.

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 85 BauO LSA)

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer sowie deren Zwischenformen.

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

Artenschutz

Fällarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten bzw. Gehölze außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Stadt Arendsee auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel ist in Kenntnis zu setzen.

Im Bereich der Außenanlagen sind nur LED-Lampen (Warmlicht) mit einem ULOR-Wert (Upward Light Output Ratio) von Null zu verwenden.

Begrünung von Baugrundstücken

Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überbaut sind, dauerhaft zu begrünen.

Hinweise

Katastrophenschutz und Kampfmittelfreiheit

Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel zu stellen. Bei Kampfmittelverdacht sind die Antragsunterlagen durch den Eigentumsnachweis der beanspruchten Flächen zu ergänzen.

Boden

Werden bei Erdbauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, so sind diese der unteren Boden-schutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.

Besonderer Artenschutz

Die vorgezogenen Maßnahmen zum besonderen Artenschutz werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel eng abgestimmt und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Dieser beinhaltet auch die ökologische Baubegleitung, die zusätzlich durch eine Bürgerschaft gesichert wird.

Rechtsgrundlagen

BauGB : Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO : BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BauO LSA : Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013. Letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 65 und 87 geändert sowie § 64 neu gefasst, §§ 64a bis 64e neu eingefügt und Anlage angefügt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)

Kommunalverfassungsgesetz : Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288). Letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2025 (GVBl. LSA S. 410)

BNatSchG : Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

NatSchG LSA : Bundesnaturschutzgesetz vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) ; Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr.02 / 2023 "Filmplace" der Stadt Arendsee (Altmark) wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrats der Stadt Arendsee (Altmark) vom bis ins Internet eingestellt und im Bauamt der Stadt Arendsee, Am Markt 3, 39819 Arendsee (Altmark), während der Dienststunden öffentlich ausliegt. Die Bekanntmachung der Einstellung in das Internet und der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für den Altmarkkreis Salzwedel am erfolgt.

Arendsee (Altmark), den
Norman Klebe (Bürgermeister)

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Planunterlagen zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr.02 / 2023 "Filmplace" der Stadt Arendsee (Altmark) in der Zeit vom bis ins Internet eingestellt und im Bauamt der Stadt Arendsee, Am Markt 3, 39819 Arendsee (Altmark), während der Dienststunden öffentlich ausliegt. Die Bekanntmachung der Einstellung in das Internet und der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für den Altmarkkreis Salzwedel.

Arendsee (Altmark), den
Norman Klebe (Bürgermeister)

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und benachbarter Gemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die benachbarten Gemeinden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 bzw. gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der Erarbeitung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr.02 / 2023 "Filmplace" der Stadt Arendsee (Altmark) unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Arendsee (Altmark), den
Norman Klebe (Bürgermeister)

4. Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Arendsee (Altmark) am

Arendsee (Altmark), den
Norman Klebe (Bürgermeister)

5. Beteiligung der Behörden zur öffentlichen Auslegung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Auslegung aufgefordert.

Arendsee (Altmark), den
Norman Klebe (Bürgermeister)

6. Abwägungsbeschluss zum Entwurf

Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der benachbarten Gemeinde und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans Nr.02 / 2023 "Filmplace" der Stadt Arendsee (Altmark) in seiner Sitzung amgeprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Arendsee (Altmark), den
Norman Klebe (Bürgermeister)

7. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.02 / 2023 "Filmplace" der Stadt Arendsee (Altmark), am als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Arendsee (Altmark), den
Norman Klebe (Bürgermeister)

8. Genehmigung

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr.02 / 2023 "Filmplace" der Stadt Arendsee (Altmark) wurde am zur Genehmigung an den Altmarkkreis Salzwedel eingereicht. Der Altmarkkreis Salzwedel hat mit Verfügung vom AZ genehmigt.

Salzwedel, den

9. Ausfertigung der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorzeitigen Bebauungsplans Nr.02 / 2023 "Filmplace" mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates der Stadt Arendsee (Altmark) vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der vorzeitige Bebauungsplan Nr.02 / 2023 "Filmplace" wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Arendsee (Altmark), den
Norman Klebe (Bürgermeister)

10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Genehmigung

Der Satzungsbeschluss zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr.02 / 2023 "Filmplace", die erteilte Genehmigung durch den Altmarkkreis Salzwedel sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erfordernis von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Arendsee (Altmark), den
Norman Klebe (Bürgermeister)

11. Beschliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorzeitigen Bebauungsplans Nr.02 / 2023 "Filmplace" 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 Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Arendsee (Altmark), den
Norman Klebe (Bürgermeister)



Stadt Arendsee

Projekt: 1892-vBP Filmplace Arendsee		Projekt Nr. 1892-vBP	Status V6
	Planungsbüro Schumacher GmbH Oststraße 8 06167 Walsch Telefon + 49 (0) 2262 - 72050 Telefax + 49 (0) 2262 - 72056 info@pbs-schumacher.de www.pbs-schumacher.de Anlagestraße Köln 508421 Geschäftsbüro Dipl. Ing. Jörg Timmermann, Dipl. Ing. Verena Encke	Messstab 1:1.000	Anf. Nr.
		Datum 1892-vBP	bearbeitet Neuhaus
		gezeichnet Neuhaus	Projektleiter Neuhaus
		Aufgestellt Wert 5 erg.7 2025	

vorzeitiger Bebauungsplan Nr.02 / 2023 "Filmplace"

1:1.000