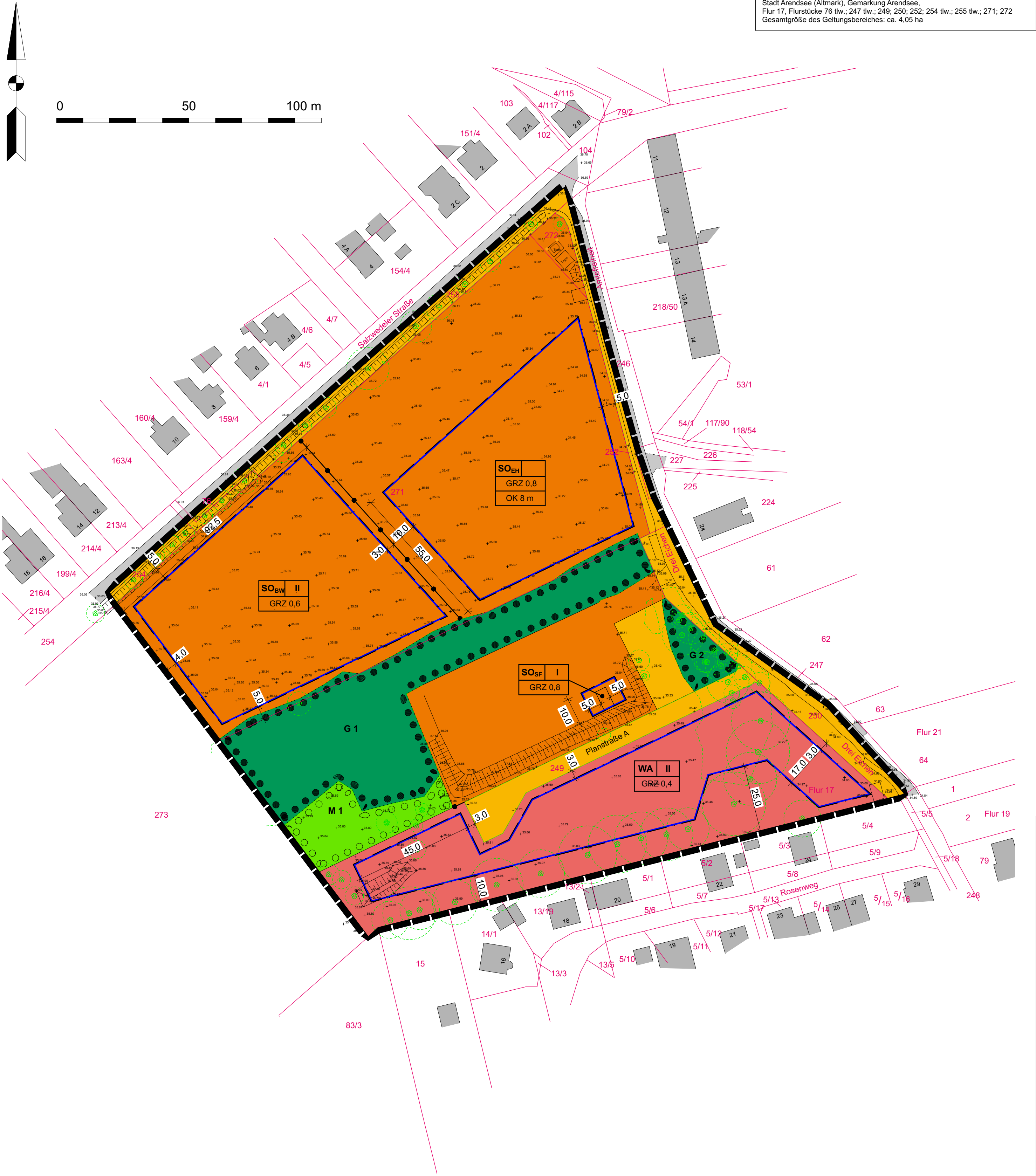


Stadt Arendsee (Altmark), Bebauungsplan Nr. 03/21 "Amtsfreiheit"

Teil A Planzeichnung (M 1: 1.000)



Hinweise ohne Normcharakter Teil 1

Denkmalschutz

- Die ausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachdrücklich hinzuweisen (§ 17 Abs. 3 und 9 DenkmSchG LSA).
- Neu entdeckte archäologische Befunde sind der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die Vorgehensweise entschieden (§ 17 Abs. 3 und 9 DenkmSchG LSA).
- Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen (§ 9 (3) DenkmSchG LSA).

Naturschutz

- derzeit in Bearbeitung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVOBl. LSA 2013, S. 440), zuletzt geändert am 13.06.2024 (GVOBl. LSA S. 150)

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Thomas Nitz, Stendal, Stand 24.10.2022, ergänzt 08.05.2025
Höhensystem: DHHN2016, Lagesystem: ETRS 489 UTM32

Geltungsbereich

Stadt Arendsee (Altmark), Gemarkung Arendsee,
Flur 17, Flurstücke 76 flw.; 247 flw.; 249; 250; 252; 254 flw.; 255 flw.; 271; 272
Gesamtgröße des Geltungsbereiches: ca. 4,05 ha

Teil A -Planzeichnung

Zeichenerklärung - Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO BW** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO); Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen
- SO EH** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO); Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- SO SF** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO); Zweckbestimmung: Sport und Freizeit, Schwerpunkt Tennis

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

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,4
OK 8 m
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m
(Bezugspunkte siehe textl. Festsetzungen)

| | |
|------------------|--|
| SO _{EH} | |
| GRZ 0,8 | |
| OK 8 m | |

Nutzungsschablone

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bezeichnung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
- Flächen mit Bezeichnung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Bemaßung in Meter
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Hausnummer
- Begrenzung Verkehrsfläche befestigt
- Böschung
- Höhenpunkt
- vorhandener Baum
- vorhandene Trauflinie Gebüsch

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- Allgemeines Wohngebiet
a. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).
- Sonstiges Sondergebiet Betreutes Wohnen
a. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird das sonstige Sondergebiet (SO BW) mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ (BW) festgesetzt.
b. In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude für betreutes Wohnen
 - Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen
 - Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke
 - zugehörige Nebenanlagen, Stellplätze und Carports, Unterstände.
- Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel
a. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird das sonstige Sondergebiet (SO EH) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (EH) festgesetzt.
b. In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:
 - die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m², davon sind mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu belegen. Dazu zählen Lebensmittel, Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost das Trockensortiment, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke sowie Tabakwaren.
 - zugehörigen Nebenräume wie Büros, Aufenthalts-, Technik-, Lagerräume sowie Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- Sonstiges Sondergebiet Sport und Freizeit
a. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird das sonstige Sondergebiet (SO SF) mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeit“ (SF), Schwerpunkt Tennis festgesetzt.
b. In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:
 - Tennisanlagen
 - zugehörigen Nebenräume wie Umkleiden, Sanitär-, Aufenthalts-, Technik-, Lagerräume sowie Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

- Maximale Gebäudehöhe
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im sonstigen Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO EH) auf maximal 8 m über OK Gelände begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Gebäudeoberfläche. Unterer Bezugspunkt ist die geplante Höhe der Geländeoberfläche XXXXXX. Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Anlagen (z.B. Schornsteine) können zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen und überdeckte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in allen Baugebieten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO).

II. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1. Derzeit in Bearbeitung

III. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d) BauGB)

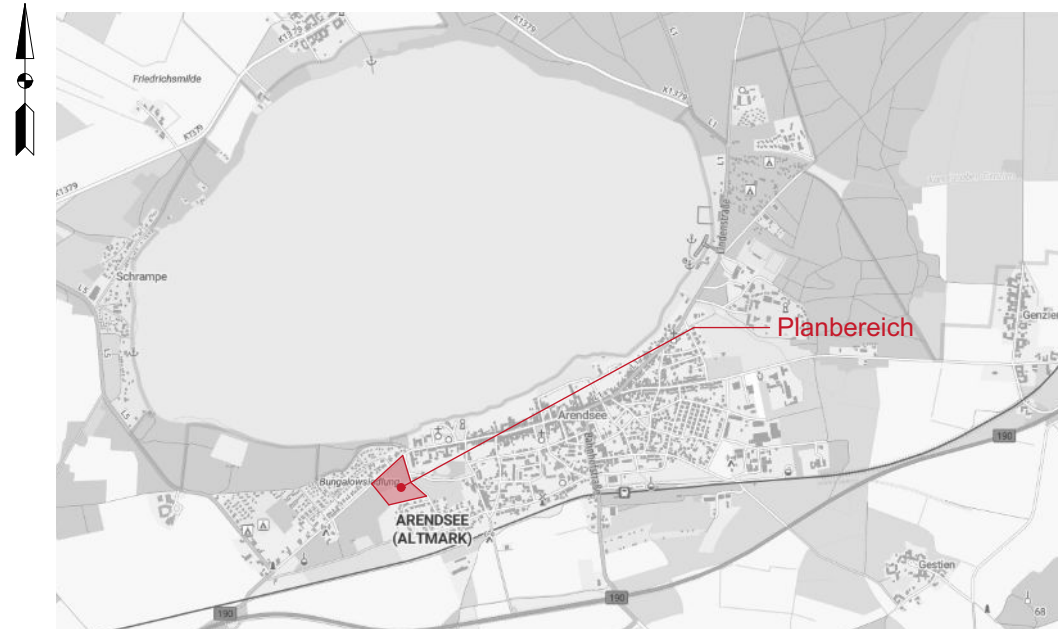
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB).

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss
Der Bebauungsplan 03/21 „Amtsfreiheit“ der Stadt Arendsee (Altmark) wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Arendsee (Altmark) vom 26.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Altmarkkreis Salzwedel am ____20____ erfolgt.
Arendsee (Altmark), d.
-Siegel- Norman Kiebe, Bürgermeister
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan in der Zeit vom ____20____ bis ____20____ im Baumarkt der Stadt Arendsee, Am Markt 3, 39619 Arendsee (Altmark), während der Dienststunden öffentlich ausgelegt und im Internet eingestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt für den Altmarkkreis Salzwedel und im Internet.
Arendsee (Altmark), d.
-Siegel- Norman Kiebe, Bürgermeister
- 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 ____20____ von der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 03/21 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Arendsee (Altmark), d.
-Siegel- Norman Kiebe, Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung
Die Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ____20____ bis einschließlich ____20____ durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Arendsee (Altmark) am ____20____.
Arendsee (Altmark), d.
-Siegel- Norman Kiebe, Bürgermeister
- 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 ____20____ von der Planung unterrichtet und zur Auslegung aufgefordert.
Arendsee (Altmark), d.
-Siegel- Norman Kiebe, Bürgermeister
- Abwägungsbeschluss zum Entwurf
Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der benachbarten Gemeinden und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03/21 „Amtsfreiheit“ in seiner Sitzung am ____20____ geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Arendsee (Altmark), d.
-Siegel- Norman Kiebe, Bürgermeister
- Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 03/21 „Amtsfreiheit“ am ____20____ als Satzung beschlossen.
Arendsee (Altmark), d.
-Siegel- Norman Kiebe, Bürgermeister
- Ausfertigung der Satzung
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) werden hiermit ausgefertigt.
Ausgefertigt, Arendsee (Altmark), d.
-Siegel- Norman Kiebe, Bürgermeister
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 ____20____ ortsüblich 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ____20____ in Kraft getreten.
Arendsee (Altmark), d.
-Siegel- Norman Kiebe, Bürgermeister
- Beachtliche Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 03/21 „Amtsfreiheit“ 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 Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Arendsee (Altmark), d.
-Siegel- Norman Kiebe, Bürgermeister

Übersichtskarte ohne Maßstab (Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer)

© GeoBasis-DE/LVermGeo, BKG 2024



Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) i.V. m. § 85 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVOBl. LSA 2013, S. 440), zuletzt geändert am 13.06.2024 (GVOBl. LSA S. 150) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates vom ____20____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03/21 „Amtsfreiheit“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung (Teil B) erlassen.

Arendsee (Altmark), d.

Bürgermeister

- Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB -

Stadt Arendsee (Altmark)
(Altmarkkreis Salzwedel)

Bebauungsplan Nr. 03/21
"Amtsfreiheit"

Maßstab: 1: 1.000

Stand 11/2025

IGP UG (haftungsbeschränkt), Tannenhof 15, 19348 Perleberg