Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

1.1. Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von betriebsinternen Betankungsanlagen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Baugebieten nicht zulässig.

1.2. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 und gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimentsgruppen Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel, Radio/TV/Videogeräte/PCs (inklusive Bild, Ton- und Datenträger) und Tiere/Zoologischer Bedarf/Tierfutter nicht zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind Mischformen von Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und deren Warensortimente sich im Herstellungsspektrum ihres ausgeübten Handwerks bzw. Gewerbes befinden und deren Verkaufsfläche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist.

1.4. In den eingeschränkten Industriegebieten haben die Betriebe und Anlagen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Lw" in dB/qm) tags (6 bis 22 Uhr) von 70 dB(A) und nachts (22 bis 6 Uhr) von 55 dB(A) einzuhalten.

1.5. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten allgemein unzulässig sind. Ausnahmsweise können Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für den betrieblichen Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gebäuden.

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

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ausnahmsweise überschritten werden darf, wenn die Grundfläche mehrgeschossiger Gebäude- oder Gebäudeteile einen untergeordneten Anteil einnimmt. Als untergeordnet im Sinne von Satz 1 ist ein Anteil an der Grundfläche der Gebäude des Baugrundstückes von bis zu 20% anzunehmen.

3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise beträgt die maximale Gebäudelänge (Summe aller aneinander gebauter Einzelgebäude) 150 m. Die Grenzabstände richten sich nach Landesrecht (BauO LSA). Die maximale Gebäudelänge darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn dieses aus Gründen des Immissionsschutzes oder der Anwendung besonderer Produktionsweisen erforderlich ist.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zur Bepflanzung, Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

5.1. In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung ist der Gehölzbestand langfristig zu erhalten. Soweit es für die Erschließung des Gebietes erforderlich ist, ist die Anlage von Straßenquerungen zulässig. Dabei zu rodende und ansonsten abgängige Pappeln sind durch standortheimische Bäume 1. Ordnung (siehe Gehölzliste) zu ersetzen (auf die Baumschutzsatzung der Stadt Haldensleben wird ansonsten hingewiesen).

5.2. Die mit **W** gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind unter Verwendung von Forstware aufzuforsten und als naturnahe Waldgesellschaften nach den Zielen des Naturschutzes zu entwickeln. Die Anlage von Unterhaltungs- und Erholungswegen ist zulässig. Weiterhin zulässig ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Flächen. Die Schutzzone der Ferngasleitung ist nicht mit Gehölzen zu bepflanzen.

5.3. Die mit **G** gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Grünland zu entwickeln. Die Beweidung, Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

5.4. Auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist unter Verwendung von Forstware eine Anpflanzung aus standortheimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Schotter ist zu entfernen, um geeignete Bodenverhältnisse zu erreichen.

5.5. Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum-Strauch-Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen mit einer Pflanzdichte von 0,5 Pflanzen pro qm anzulegen. Dabei ist mindestens alle 10 m ein großkroniger Baum als Heister anzupflanzen.

5.6. Je 6 im Zusammenhang angelegte Pkw-Stellplätze bzw. je 2 im Zusammenhang angelegte Lkw-Stellplätze sind mit einem einheimischen Laubbaum gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 5.10. und 5.11. zu begrünen.

5.7. Auf den Baugrundstücken sind je 300 qm neuversiegelter Fläche ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 5.10. und 5.11. und 5 weitere einheimische Laubgehölze gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 5.10. und 5.11. zu pflanzen.

5.8. Anpflanzungen auf den Grundstücken nach der textlichen Festsetzung Nr. 5.6. sind bei den Anpflanzungen nach der textlichen Festsetzung Nr. 5.7. anzurechnen. Anpflanzungen nach der textlichen Festsetzung Nr. 5.5. sind bei den Anpflanzungen nach der textlichen Festsetzung Nr. 5.7. nicht anzurechnen. Sie werden bei der Zuordnung zusätzlicher Sammelausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

5.9. Wassergebundene Wegedecken, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % sowie andere Flächen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 sind bei der Berechnung nach der textlichen Festsetzung Nr. 5.7. mit der halben Fläche zu berücksichtigen.

5.10. Die nach Nr. 5.6. und 5.7. anzupflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu ersetzen. Für jeden nach Satz 1 anzupflanzenden Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 qm, für jeden Strauch eine Fläche von 1 qm unversiegelt zu belassen.

5.12. Entlang des Radweges an der Bundesstraße 71 ist für je 12 m neu hergestellten Radweges ein Bergahorn als Hochstamm wegbegleitend zu pflanzen.

5.13. Innerhalb der gekennzeichneten Grünflächen ist eine extensive Ruderalflur zu entwickeln. Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Entlang der Wasserfläche ist eine ergänzende Gehölzpflanzung zulässig.

6. Wasserflächen und Überfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zwischen der zur Erhaltung festgesetzten Pappelreihe und der Landesstraße L 42 sind über Wasserflächen und die begleitenden Grünflächen maximal 2 Überfahrten mit einer maximalen Breite von je 12 m zulässig (Brücke/Verrohrung).

7. Zuordnung der Ausgleichsflächen sowie der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1. Sämtlichen Baugebieten sind die Flächen der textlichen Festsetzungen 5.2 bis 5.4 (Aufforstungen auf insgesamt ca. 13,2 ha, Grünlandextensivierung auf 0,7 ha und Rückbau von Befestigungen sowie Anpflanzungen auf 0,15 ha) mit nachfolgend genannter Ausnahme zugeordnet. Die Fläche **W** südlich der festgesetzten Wasserflächen (Plantagengraben) ist den aus diesem Bebauungsplan resultierenden Eingriffen nicht zugeordnet. Die hier durchzuführenden Maßnahmen können einem anderen Eingriff zugeordnet werden.

7.2. Den Straßenverkehrsflächen sind die Flächen der textlichen Festsetzung 5.13. (extensive Ruderalflur) zugeordnet.

Textliche Festsetzungen (Teil B) Fortsetzung

8. Geh-, Fahr und Leitungsrechte für Hinterliegergrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass zu den auf den Flurstücken 1256, 143/2 und 580/142 festgesetzten Baugebieten eine gemeinsame Zufahrt über die Flurstücke 143/1, 147, 152/1, 155/1, 156/1 und 159/1 von der Landesstraße L 42 in der für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Breite zu gewähren ist.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I, S. 1726) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Haldensleben vom ..... die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wedringen Süd" in der Ortschaft Wedringen der Stadt Haldensleben gemäß § 10 BauGB erlassen.

Haldensleben, den Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 (Beschluss-Nr. 305-(VII.)/2022) nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wedringen Süd" in der Ortschaft Wedringen der Stadt Haldensleben ein 2. Änderungsverfahren einzuleiten. Der Beschluss wurde im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Haldensleben - dem Stadtanzeiger Haldensleben - ortsüblich am 30.09.2022 bekannt gegeben.

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstraße 14a, 39167 Irxleben, Telefon 039204 911660, E- Mail Funke.Stadtplanung@web.de

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, am ..... im Stadtanzeiger Haldensleben ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt.

4. Beschluss über die öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am ..... den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Stadtanzeiger Haldensleben ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs, 2 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt.

6. Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis
Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.
Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Haldensleben, Stadt
Gemarkung: Wedringen
Fluren 1 und 4, Flurstücke diverse
Stand der Planunterlage : 10/2022
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen: A18/1 6001349/2011

7. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat die vorgetragenen Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss
Die Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Haldensleben als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

9. Ausfertigung
Die Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Haldensleben, den Der Bürgermeister

10. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Stadtanzeiger Haldensleben für die Stadt Haldensleben bekannt gegeben worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.

Haldensleben, den Der Bürgermeister

11. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs, 1 Nr. 1 - 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

12. Mängel der Abwägung
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sind nach § 214 Abs. 3 BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Haldensleben, den Der Bürgermeister

Gehölzliste

einhelmische Bäume 1. oder 2. Ordnung:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Feldulme (Ulmus minor), Silberweide (Salix alba), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium)

einhelmische Laubgehölze:
Eberesche (Sorbus aucupania), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), Berberitze (Berberis vulgaris), Eingriffliger Weißdorn (Crateagus monogyna), Gem. Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Haselnuß (Corylus avellana), Hechtrose (Rosa glauca), Hundsrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustum vulgare), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen

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

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GIE — eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 BauNVO) Einschränkungen des Emissionsniveaus gemäß Nr. 1.4. der textlichen Festsetzungen
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 10,0 — Baumassenzahl als Höchstmaß (BMZ)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Ausnahmen gemäß Nr. 2.1. der textlichen Festsetzungen
- GH 81,5 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen über NHN als Höchstmaß Ausnahmen gemäß Nr. 2.2. der textlichen Festsetzungen

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- a — abweichende Bauweise gemäß Nr. 4. der textlichen Festsetzungen
- - — keine Bauweise festgesetzt
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung laut Planeintrag

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen öffentlich Zweckbestimmung: Schutzgrün

5. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- W — Zuordnung der textlich unter Nr. 5.2. bis 5.4. festgesetzten Maßnahmen zur jeweiligen Fläche
- Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 5.1.)
- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 5.5.)

7. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von bestehenden Ferngasleitungen zu belasten sind
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

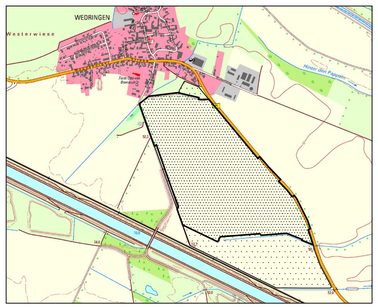
HALDENSLEBEN Wo Kraft bleibt

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wedringen Süd" in der Ortschaft Wedringen 2. Änderung

Beschluss Nr. 305-(VII.)/2022

Vorentwurf Stand Dezember 2022

Maßstab 1:2000



Übersichtsplan

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt,
TK 10: 2017 © LVermGeo LSA,
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), A 18/1-6001349 /2011