

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Könnern den Bebauungsplans „Gewerbegebiet Golbitz“ bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

Könnern: Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 27.05.2014. Die ordentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom 20.06.2015 bis einschließlich zum 30.06.2015 erfolgt.

Könnern: Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom 04.05.2015 bis zum 05.06.2015 durchgeführt worden.

Könnern: Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Könnern: Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 10.11.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Könnern: Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 10.07.2017 bis einschließlich zum 09.08.2017 während folgender Zeiten

Montag bis Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr
Montag und Mittwoch 14.00 bis 15.00 Uhr
Dienstag 14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr

nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen und der Auslassung von öffentlichen Äußerungen schriftlich an der öffentlichen Stelle abzugeben, werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom 30.06.2017 bis einschließlich zum 14.07.2017 bekannt gemacht worden.

Könnern: Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Könnern: Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am vom Stadtrat der Stadt Könnern als satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Könnern vom gebilligt.

Könnern: Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgesetzt.

Könnern: Bürgermeister

9. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom bis einschließlich zum bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist am im Rathaus der Stadt Könnern öffentlich auslegen und die Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsplänen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erbschen von Entscheidungsgründen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Könnern: Bürgermeister

Stadt Könnern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/2014

"Gewerbegebiet am Backfeld Golbitz"

Fassung für den Satzungsbeschluss
Stand: September 2017
M 1 : 1.000

baumeister
planungs- und beratungsgesellschaft mbh
steinstraße 31
06406 Bernburg (saale)
fon 03471 - 313 556
Städtischer Tiefbau
Verkehrsmöbilen
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl z.B. 0,8 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
10,0 Baumessenzahl, z.B. 10,0 (§ 21 Abs. 1 BauNVO)
1,0 Geschosflächenzahl (GFZ), z.B. 1,0 (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK 15,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. OK 15,0 m über NNH (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugenzien

Baugenzone (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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

Ausschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Versorgungs- und Abwasserleitungen

Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
unverfälscht
Zweckbestimmung: Gas = Gasdruckleitung (Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH, MINEZ Gas) SVT = Schmutzwasserleitung (Wasserverband „Saale-Unke-Laine“) TK = Telekommunikation (Deutsche Telekom AG)
TK = Telekommunikation (Deutsche Telekom AG)
EI = Elektrizität (Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, MINEZ Strom)

6. Grünflächen

private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Biotopverbund

7. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Gestaltungsflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumessenzahl (BMZ)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m	Lärmemissionskontingent L _{ik} in dB(A) je m ² bauseitig

Bestandsangaben

Gebäude (nach Liegenschaftskarte)

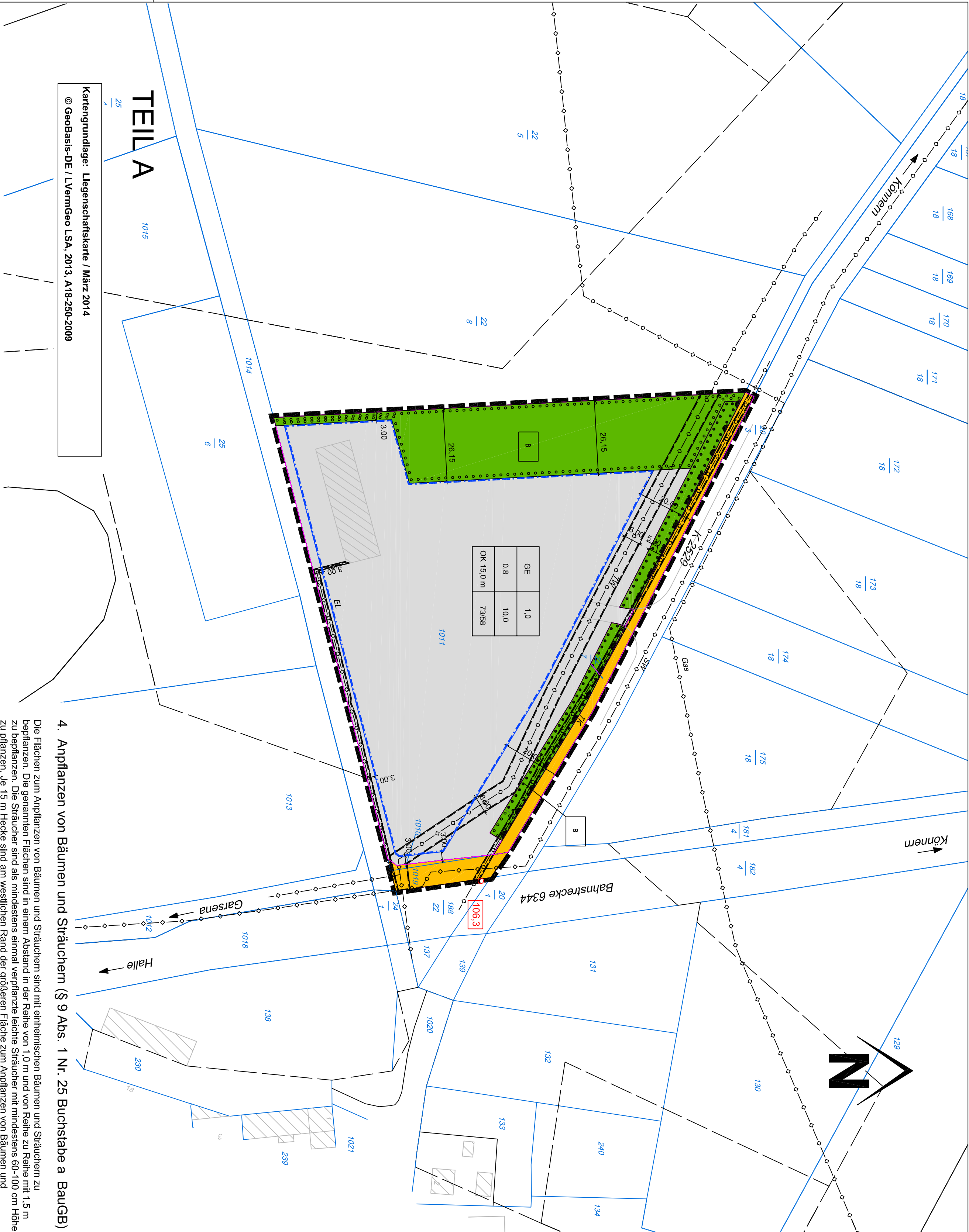
bestehende Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Grenze von Bodenschätzungsdaten

Nutzungsarten (nach Liegenschaftskarte)

1071
106.3
Höhenangabe in m über NNH



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / März 2014
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013, A18-250-2009

TEILA

TEIL B

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungststätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichte- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig.

1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Vorhaben (Beitriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräte, die in der Anlage 1 des Bebauungsplans (Ausgabe 12/2006) (weiter bis 06.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungsregel L₁ Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Frequenzgrenze).

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

Die Bezugsgröße für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die im Bebauungsplan angegebene Höhenlage an der Abzweigung der Gemeindefstraße von der K 2529 zum Ostseil Garsena.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1 Auf Teilflächen des Gewerbegebietes werden beiderseits eines Niederspannungskabels, Leitungsrechte festgesetzt. Begrünstigte ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MINEZ Strom). Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet werden sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

3.2 Auf Teilflächen des Gewerbegebietes und der Grünflächen werden beiderseits von Telekommunikationslinien Leitungsrechte festgesetzt. Begrünstigte ist die Telekom Deutschland GmbH. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet werden sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

3.3 Auf Teilflächen des Gewerbegebietes und einer Grünfläche werden beiderseits der Trinkwasserversorgungsleitung Leitungsrechte festgesetzt. Begrünstigte ist die Wasserversorgung Garsena (WVG Garsena). Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet werden sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die gepflanzten Flächen sind in einem Abstand in der Reihe von 1,0 m und von Reihe zu Reihe mit 1,5 m zu bepflanzen. Die Sträucher sind als mindestens einmal verpflanzte Sträucher mit mindestens 60-100 cm Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind als mindestens einmal verpflanzte Bäume mit mindestens 60-100 cm Höhe zu pflanzen. Die Sträucher sind als Hochstämme zu pflanzen. Die Hochstämme sind mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Im zeitlichen Anschluss an die Fertigstellung der genannten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist für die Flächen für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren eine Entwicklungspflege im Sinne des Abschnitts 3.1 der DIN 18319 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ durchzuführen. Diese Maßnahme ist spätestens in die Überwachungs- und den Beginn der Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Grundstück folgenden Planungsperiode durchzuführen. Die gemäß dieser textlichen Festsetzung zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens in der jeweils folgenden Planungsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Als heimische Baumarten gelten:

Heibuche (Carpinus betulus)
Weinleuchte (Tilia cordata)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Feldahorn (Acer campestre)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Wildkirsche (Prunus avium)
Eiche (Quercus robur)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Rosa (Rosa canina)

Als heimische Straucharten gelten:

Hasel (Corylus avellana)
Pfaffenröhren (Elaeagnus europaeus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Roter Hirtentee (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Liede (Lonicera xylosteum)
Liede (Lonicera xylosteum)
Eingriffeliger Weibdom (Crataegus monogyna)
Zweigförmiger Weibdom (Crataegus laevigata)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

5. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Die Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume oder Sträucher sind spätestens in der folgenden Planungsperiode gleichwertig zu ersetzen. Abgängige Bäume und Sträucher innerhalb von mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind ausserhalb der festgesetzten Grünflächen zu ersetzen.

II. Hinweise

Altbergrau

Nach der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergwesen zum Vorentwurf vom 26. Mai 2015 liegen Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch ungenutzten Altbergrau für den Bereich des Bebauungsplans nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass sich östlich und nördlich der Kupferschieferabbau bei Könnern/Golbitz befindet. Der Kupferschieferabbau erfolgte vermutlich im 17./18. Jahrhundert überwiegend oberflächennah, jedoch auch bis 130 m Tiefe. Über eine Gewinnung im Bereich der Antragsfläche liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen keine Kenntnisse vor.

Sollten jedoch bei Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Leuchten, angestrichen werden, wird um umgehende Information an das Dezernat 14 „Märkische- und Bereichsamt für Geologie und Bergwesen“ gebeten.

Diese DIN-Konformität ist bei der Bauf. Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Könnern, Markt 1, 06420 Könnern, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.