

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Plangrundlage
Nutzungsgenehmigung © Geobasisdaten-DE / LVermGeo, 2022, B82-7002834-2022-7, B82-7010613-2022-7

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 2 columns: I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN and II ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER). Includes categories like MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, VERSORGUNG, ABFALLETSORUNG, ABWASSERBESEITIGUNG, PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, VERKEHRSLÄCHEN, and ART DER BAULICHEN NUTZUNG.

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen wird (Gebäude-)Oberkante 35 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist das gewachsene Gelände am Gebäude.

2. Von bebauten freihaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Längs der Landesstraße gilt ein Anbauverbot von 20 Meter (§ 22 Straßengesetz) bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 Meter benötigen zusätzlich einer Baugenehmigung.

3. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken" festgesetzt.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)
Die gründerischen Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

4.1 Stellplätze sind so herzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann (z. B. Schotterterrassen, Rasengitter, Betonpflastersteine im Splittbett)
4.2 Anfallender Mutterboden ist gesondert zu lagern und wieder zu verwenden.

4.3 Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen möglich. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.

4.4 Zur Sicherung und Verbesserung der klimatischen Situation ist pro angefangene 10 Stellplätze (beginnt ab 5 Stück) je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dieser hat die Stelliöhe bzw. die Zufahrtsstraße zu überschatten.

4.5 Entwicklung von Baum-Strauchhecken bzw. Blühstreifen (A1)
Außerhalb der Grenzen sind die Flächen als Biotope/Grünflächen Maßnahmen zu gestalten. Hierbei ist ein Wechsel von einer Bepflanzung als Baum-Strauchhecke und der Schaffung von Blühstreifen vorzunehmen. Es sind heimische Arten zu verwenden. Auf Gesamtlänge von 48.220 qm sind ca. 60 % als Gehölze und 40 % als Blühstreifen zu entwickeln.

Nach Herstellungs- und Fertigstellungsphase ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4.6 Ausweisung des Regenrückhaltebeckens als mesophiles Grünland (A2)
Als Ausgleichsmaßnahme soll das Regenrückhaltebecken als mesophiles Grünland entwickelt werden. Die Fläche beträgt ca. 10.227 qm.

Es ist eine Regioassoziation Frischwiese (z.B. Blumenanteil 30 %, Gräseranteil 70 %) der Herkunftsregion 4 Ostdeutsches Tiefland anzustreben. Die Flächen können 2x jährlich gemäht werden.

4.7 Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen innerhalb der nicht bebauten Flächen innerhalb der Bauzonen (A3)
Innerhalb der überbaubaren Grundstücke der Gewerbegebiete sind insgesamt 14.560 qm nicht überbaubar. Diese Flächen sind als Grünflächen zu gestalten. Mindestens sind diese als Scherrasen zu entwickeln.

4.8 CEF 1 - Feldlerche
Für den Verlust von Habitaten der Feldlerche sind habitatverbessernde Maßnahmen für die Feldlerche zu schaffen. Dies ist außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans vorzusehen. Hierfür können Felderchenfenster oder Blühstreifen angelegt werden.

Die Anlage von Lerchenfenstern ist wie folgt durchzuführen:
- Sämaschine für einige Meter anheben.
- 3 Lerchenfenster à 1 ha
- jeweils mind. 20 qm Größe,
- Abstand 25 m zum Feldrand und 50 m von Wald- und Gehölzrand,
- Lage zwischen den Fahrgassen einhalten,
- weitere Bewirtschaftung der Ackerfläche.

Es ist eine dauerhafte Sicherung der Maßnahme erforderlich. Blühstreifen sollten eine Mindestbreite von 50 m besitzen, es ist darauf zu achten, dass autochthones, kräuterreiches Saatgut verwendet wird. Insgesamt sind die habitatverbessernden Maßnahmen für ca. 10 Brutpaare der Feldlerche anzulegen, somit 3 - 4 ha.

4.9 V 1 - Verlegung der Baulitätkeit außerhalb der Brutzeiten von Vögeln
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen soll der Beginn der Bauphase außerhalb der Brutzeit erfolgen (nicht vom 01.03. bis 15.07.). Bauvorberollende Maßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum 01.08. eines Feiertages bis 28.02. des Folgetages zulässig. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne größere Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahmen darf höchstens eine Woche betragen.

Kann der Bauherr nicht sicherstellen, dass während der Brutzeit eine Baulitätkeit unterbleibt, kann eine ökologische Baubegleitung erfolgen, die prüft, ob Nester im Baubereich vorhanden sind, die zerstört werden könnten oder ob Störungen ausgeschlossen sind.

4.10 V 2 - Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen
Zur Minimierung von Kollisionssrisiken sind Eckverglasungen und große, durchscheinende Glasflächen (> 8 qm) zu vermeiden oder reflexionsarm zu gestalten.

4.11 V 3 - Verwendung von reflexionsarmem Glas
Zur Vermeidung einer Kollision von Vögeln sollen bei Verwendung großer Glasflächen (> 8 qm) Maßnahmen zur Reduzierung der Außenreflexion vorgenommen werden, wie bspw. die Verwendung von halbrtransparenten Materialien (Milch- oder Buttermilch), Schutzfolien oder Mustern der Glasflächen.

4.12 V 4 - Überprüfen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Hamsters vor Baubeginn
Vor Beginn der Baufeldreimung sollte nochmals eine flächengenaue Untersuchung der Baufläche nach Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Hamsters erfolgen um zwischenzeitlich neu erschlossene Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters zu erfassen und ggf. Maßnahmen einzuleiten.

4.13 Gof erforderliche CEF - Hamster
Bei positiven Nachweisen von Feldhamster sind artenschutzrechtliche Maßnahmen anzuwenden. Hierfür können Umsiedlungen/Umsetzungen oder Vergrünungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Empfohlene Gehölzarten

Table with 2 columns: Art (deutsch) and Art (wissenschaftlich). Lists recommended tree and shrub species like Sträucher - Waldmantel, Eintriffliger Weißdorn, Hunds-Rose, etc.

Art (deutsch)

Table with 2 columns: Art (deutsch) and Art (wissenschaftlich). Lists various tree and shrub species including Blüme, Feld-Ahorn, Eibersche, Winter-Eiche, etc.

Art (deutsch)

Table with 2 columns: Art (deutsch) and Art (wissenschaftlich). Lists various tree and shrub species including Sträucher - Waldmantel, Eintriffliger Weißdorn, Hunds-Rose, etc.

Auf die Planung folgender Gehölzarten sollte unbedingt verzichtet werden, da sie sich spontan vermehren und in die natürliche Vegetation eindringen:
- Eschenahorn (Acer negundo)
- Robinie (Robinia pseudoacacia)
- Schneebere (Symphoricarpos albus)

5. Flächen, die von der bebauten freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Längs der Landesstraße gilt ein Anbauverbot von 20 Meter (§ 22 Straßengesetz) bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 Meter benötigen zusätzlich einer Baugenehmigung.

Bei der Planung / Umsetzung der Begrünungsmaßnahme A 1 nördlich der L 144 sind folgende Mindestmaße zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten:
- Stäbchen ≥ 4,5m
- Obstbäume ≥ 7,80 m
- Laubbäume ≥ 8,00 m

TEIL C: Ortliche Bauvorschriften nach § 36 BauO LSA i. V. m. 9 Abs. 4 BauGB
Bei Altstadtfeldern und Altstädten gilt die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

TEIL D: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

Archäologische Bodenfunde
Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Grenzmarken
Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Grenzmarkierungen (Grenzmarken) vorhanden sind. In diesem Zusammenhang wird auf § 5 und § 22 des Vermessungs- und GeoInformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeo LSA) hingewiesen, wonach derartige ordnungswidrige handelt, der unbefugte Grenzmarken einträgt, verändert oder beseitigt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 29.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/2021 der Stadt Könnern „Gewerbegebiet NORD II“ gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 29.09.2021 ortsüblich durch Bekanntmachung erfolgt.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 26.01.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1/2021 „Gewerbegebiet Nord II“ der Stadt Könnern mit Begründung gebilligt und ihn zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt (Beschluss-Nr. 021521).

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung in der Fassung Januar 2022 im Rathaus der Stadt Könnern vom 01.02.2022 bis 02.03.2022 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich durch Aushang im Bekanntmachungskasten bekannt gemacht.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 31.01.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung Fassung Januar 2022 aufgefordert worden.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01/2021 „Gewerbegebiet Nord II“, Fassung Mai 2022 beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt und den Entwurf Fassung Mai 2022 einschließlich der Begründung und des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung 2022 aufgefordert worden.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 2022 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 2022 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 2022 den Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Gewerbegebiet Nord II“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

9. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 2022 den Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Gewerbegebiet Nord II“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

10. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Gewerbegebiet Nord II“ der Stadt Könnern, OT Könnern bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird hermit ausgestellt.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

11. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 01/2021 „Gewerbegebiet Nord II“ der Stadt Könnern, OT Könnern sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich im Bekanntmachungskasten vom 2022 bis 2022 bekannt gemacht worden.

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) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1352) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - ZV 90) 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.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 565), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

Stand Mai 2022

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die gemeinrechtlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand von übereinstimmen.

....., den

Bebauungsplan 01/2021 "Gewerbegebiet Nord II"

Maßstab: 1 : 1500 Datum: 11.08.2022

Table with 2 columns: Name and Position. Lists project participants like KAPPA, URBAN, etc.