

Teil A
M 1 : 1.000



Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unzulässig.
 - In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
 - In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unzulässig.
 - Im Gewerbegebiet GE 1 ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die Änderung und die Erneuerung von Wohngebäuden allgemein zulässig.
 - Innerhalb der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebene Emissionskontingente LEK_i nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006)1, weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006)1, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_{tr} Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).
 - Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Bei Erweiterung, Änderung oder Erneuerung der vorhandenen Wohngebäude Zoll 2 und Zoll 3 ist für die Außenwände der Süd- und Ostfassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen die Einhaltung eines resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes von R_w = 45 dB nachzuweisen. Sofern Schlafräume ausschließlich Fenster direkt zur L 149 haben, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Gewerbegebiet GE 3 und der in dem vermerkten Hochwasserrisikogebiet gelegenen Teilfläche des Gewerbegebietes GE 2 sind gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ausschließlich Gebäude ohne Kellergeschoss zulässig.
 - Im Gewerbegebiet GE 3 und der in dem vermerkten Hochwasserrisikogebiet gelegenen Teilfläche des Gewerbegebietes GE 2 muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden mindestens auf einer Höhe von 66,20 m ü. NNH errichtet werden.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Auf einer Teilfläche des Gewerbegebietes GE 3 werden beiderseits von Telekommunikationslinien Leitungsrechte festgesetzt. Begünstigte 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.
 - Auf einer Teilfläche des Gewerbegebietes GE 3 werden beiderseits eines Niederspannungskabels Leitungsrechte festgesetzt. Begünstigte ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mittelnetz 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.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die auf Teilflächen der Flurstücke 116/1, 131/3 und 134/1 der Flur 1 der Gemarkung Beesenlaubingen vorhandenen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fahrbahndflächen sind zu entsiegeln.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)**
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. In der in der Planzeichnung (Teil A) der festgesetzten Fläche zum Erhalten von sonstigen Bepflanzungen ist das vorhandene Ansaatgrünland dauerhaft zu erhalten.

II Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet**
Bei dem nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Saale“, das durch Verordnung des ehemaligen Landkreises Bernburg vom 22. Dezember 1999 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde.
- Naturpark**
Bei dem nachrichtlich übernommenen Naturpark handelt es sich um den Naturpark „Unteres Saaleetal“, der durch Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 27. Oktober 2005 zum Naturpark erklärt wurde.
- Ausgleichsmaßnahmen**
Bei den nachrichtlich übernommenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt es sich um Teilflächen der planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen 10.151/AV und 10.15h sowie der Gestaltungsmaßnahmen G 2.14b und G 2.14h zum Neubau der A 14 Magdeburg - Halle im Abschnitt Bernburg - Könnern. Innerhalb dieser Maßnahmen waren längs der neu zu errichtenden Straßenschnitte Bäume anzupflanzen und die Flächen der straßenbegleitenden Baumstreifen anzuzusen.

1) Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungamt der Stadt Könnern, Markt 1, 06420 Könnern, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI** Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
 - GE** Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - 10,0 Baumassenzahl (BMZ), z.B. 10,0 (§ 21 Abs. 1 BauNVO)
 - 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 1,2 (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenzen**
- Verkehrsflächen**
 - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / 10/2017
© L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-250-2009-7

- Versorgungsleitungen**
 - unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz Zweckbestimmung: Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB)
- Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Naturpark (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Baumassenzahl (BMZ)	Lärmemissionskontingent L _{eq} in dB(A) tags / nachts

- Bestandsangaben**
- Gebäudebestand mit Hausnummer
 - Flurgrenze
 - bestehende Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Nutzungsgrenzen
 - Befestigungswechsel
 - Böschungen
 - Höhenangaben in m ü. NNH
 - vorhandener Baum

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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 „Am Zoll Beesedau“ bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 17.04.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom 06.05.2013 bis einschließlich zum 17.05.2013 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom 11.02.2014 bis zum 10.03.2014 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 27.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- 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, Mittwoch, Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 15.00 Uhr
Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben 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 19.07.2017 bekannt gemacht worden.
Könnern, Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Könnern hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.04.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Könnern, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 25.04.2018 vom Stadtrat der Stadt Könnern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Könnern vom 25.04.2018 gebilligt.
Könnern, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgetriggt.
Könnern, Bürgermeister
- 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. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Könnern, Bürgermeister

STADT KÖNNERN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/2013
"AM ZOLL IN BEESEDAU"

Satzung,
Stand: 04.2018 M 1 : 1.000

<p>BAUMEISTER INGENIEURBÜRO GmbH B E R N B U R G</p> <p>Städtischer Tiefbau Verkehrsanlagen Freianlagen Bauleitplanung</p>	<p>Steinstraße 3i 06406 Bernburg Tel. 03471/ 31 35 56</p> <p>Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d</p>
---	--