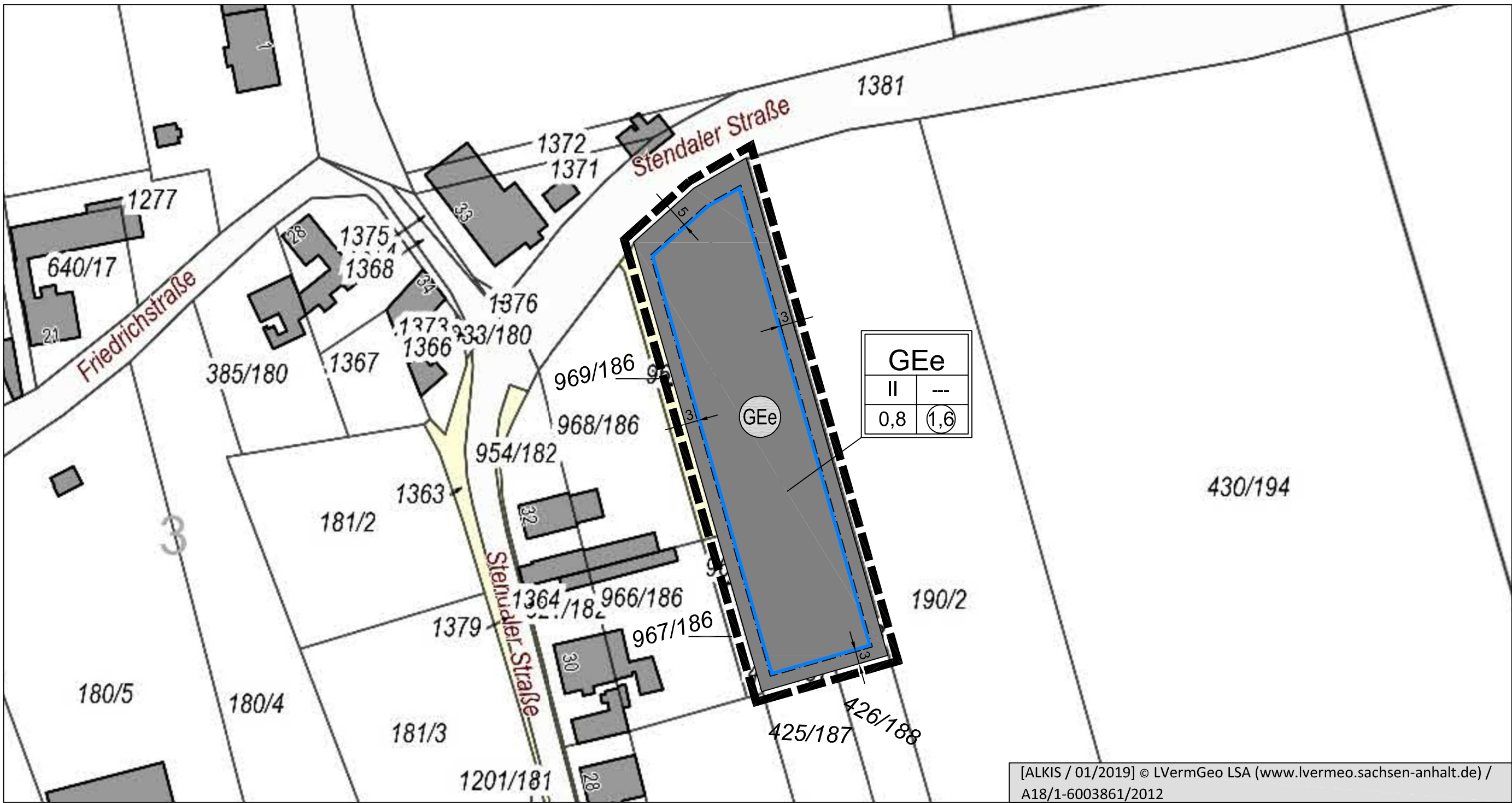






Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg

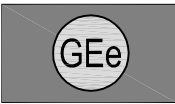
Bebauungsplan "Südlich der Stendaler Straße"

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 44 der Gemeindeverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) und § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) hat der Rat der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg den Bebauungsplan „Südlich der Stendaler Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Loitsche-Heinrichsberg, den _____

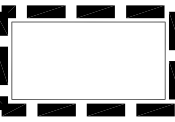
Die Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung	
II	Zahl der Vollgeschosse
0,8	Grundflächenzahl
1,6	Geschossflächenzahl

Bauweise, Baugrenze	
	Baugrenze

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

1. Die Höhe der baulichen Anlage wird mit 14 m über Oberkante Gelände festgelegt. Ausnahmsweise sind (im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde und der Gemeinde) für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Anlagen Überschreitungen um 5 m zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die die angrenzende Wohnnutzung der Ortslage Loitsche nicht wesentlich stören.

Für die Zwecke der Bauleitplanung hat das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt im Jahr 2015 einen Abstandserlass für Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes erlassen (Abstandserlass 08.12.2015 AZ 33.2/4410).

Im Anhang 1 zu diesen Abstandserlass sind die Abstandsklassen I bis VII aufgeführt, die Abstände von 100 bis 1.500 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung empfehlen.

Aufgrund der Lage des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes zu der nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortslage Loitsche und der im Bebauungsplan nicht weiter dargestellten zukünftigen Nutzung werden im Bebauungsplan die Anlagen/Betriebsarten aus den Abstandsklassen I bis VI als zukünftige Nutzung ausgeschlossen. Zulässig sind Anlagen/Betriebsarten aus der Abstandsklasse VII.

Hierzu wird im Rahmen der weiteren Genehmigungsplanung (Bauantrag) die Erstellung eines Schallimmissionsgutachtens empfohlen, um den Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen.

3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen vorgenommen:

- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten (Zeitraum: Anfang März bis Ende Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
- In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde und einer ggf. notwendigen ökologischen Bauüberwachung kann von den definierten Zeitfenstern in Ausnahmefällen abgewichen und mit den Bauarbeiten vorzeitig begonnen werden, wenn durch einen Gutachter im Rahmen einer Begehung festgestellt wird, dass keine Bruten in den betroffenen Bereichen zu verzeichnen sind.

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 1.520 m² wird in der Gemarkung Loitsche, Flur 3 auf den Flurstücken 425/187 und 426/188 erbracht. Vorgesehen ist Anpflanzung eines Feldgehölzes im Anschluss an das bereits vorhandene Feldgehölz.

Hinweise

1. Kulturdenkmale

Im Bereich des Vorhabens befinden sich jedoch mehrere bekannte archäologische Denkmale. Zudem befindet sich das Vorhaben im sogenannten Altsiedelland. Es bestehen daher **begründete Anhaltspunkte nach § 14 (2)** DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass uns aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind, vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben aber dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann ggf. **baubegleitend** erfolgen. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA].

2. Gefahrenabwehr

Das Plangebiet ist anhand der vorliegenden Belastungskarten durch den Landkreis Börde als vollständige Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Der Planbereich ist vor Beginn jeglicher erdengreifenden Maßnahmen bauvorbereitend zu überprüfen, bzw. zu sondieren.

Sofern eine Überprüfung durch das technische Polizeiamt erfolgen soll, sind dem Rechtsamt unter Benennung des Aktenzeichen 226/2019 folgende Unterlagen in Papierform vorzulegen:

- Beschreibung der Maßnahme
- Auflistung der Flure und Flurstücke mit Benennung der Eigentümer
- 2 Übersichtspläne bzw. Karten mit topografischer Übersichtskarte mit Kennzeichnung der beantragten Fläche
- Detailkarten mit erkennbaren Fluren und Flurstücken sowie die Kennzeichnung der beantragten Fläche

Wenn aus zeitlichen oder technischen Gründen eine private Räumfirma die Sondierung oder eine Baubegleitung vornehmen soll, so ist vorher eine Zulässigkeitsprüfung dieser Firma durch das Technische Polizeiamt erforderlich.

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst sind dazu rechtzeitig vor Beginn der Überprüfungs- und Räummaßnahmen folgende Unterlagen in schriftlicher Form über das Rechtsamt des Landkreises Börde vorzulegen:

- Anschreiben des Antragstellers an die private Kampfmittelräumfirma und deren Zustimmung
- Angaben über die Art der auszuführenden Tätigkeiten
- zum Einsatz kommende Technik bzw. Verfahren
- Zeitraum der Maßnahme
- Ort / Gemarkung mit Fluren und den dazu betreffenden Flurstücken
- vorhabenbezogenes ggf. digitales Kartenmaterial (Liegenschaftskarte, Lageplan, topografische Karte) ggf. mit Trassenverlauf, in gut leserlichen Maßstab
- Angabe der verantwortlichen Personen mit entsprechenden Berechtigungsnachweis

3. Vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinden haben gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz- BrSchG) § 2 Abs. 2 Nr. 1 für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den festgelegten bzw. ausgewiesenen Gebieten und Nutzungsflächen anhand der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 Nr. 4.4 Tabelle sicherzustellen bzw. zu bevorraten. Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt, kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen (Löschwasserteiche, -brunnen, -zisternen) abgesichert werden, wenn sie sich im Umkreis von 300 m befinden.

Zur Sicherung der Löschwasserentnahme müssen die Löschwasserentnahmestellen bei jeder Witterungssituation erreichbar und betriebsfähig sein und den erforderlichen Förderstrom sicherstellen.

4. Niederschlagswasser

Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Es sollte für die betreffenden Baugebiete festgesetzt werden, dass - unabhängig von einer möglicherweise erlaubnisfreien Niederschlagswasserableitung - mit den Bauantragsunterlagen eine Planung zur fachgerechten und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen ist. Die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153 sind hierbei zu beachten.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Loitsche-Heinrichsberg, den _____

Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:
regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren.

Freren, den _____

Planverfasser

Der Rat der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Loitsche-Heinrichsberg, den _____

Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Den von diesen Bebauungsplan berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom _____ nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Loitsche-Heinrichsberg, den _____

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Loitsche Heinrichsberg, den _____

Die Bürgermeisterin

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg übereinstimmt und das für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Loitsche-Heinrichsberg, den _____

Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. ____ für den Landkreis Börde bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Loitsche Heinrichsberg, den _____

Die Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Loitsche Heinrichsberg, den _____

Die Bürgermeisterin

