

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 betriebseigenen 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 § 9 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/Zeitungsen, 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 Verkaufsfäche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist.

1.4.

In den eingeschränkten Industriegebieten haben die Betriebe und Anlagen einen flächenbezogenen Schallemissionspegel (L_w 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. Von der Ferngasleitung ist ein lichter Abstand von 10 Metern für Anpflanzungen von großkronigen Bäumen einzuhalten.

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. Bei der Anpflanzung der großkronigen Bäume ist ein lichter Mindestabstand von 10 m zu den Ferngasleitungen einzuhalten.

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. 5.6. 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 halften 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 erhalten. 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 weg begleitend 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 Pappeldreihe und der Landesstraße L 42 sind über Wasserflächen des Plantagengraben und die begleitenden Grünflächen maximal 2 Überfahrten mit einer maximalen Breite von je 12 m zulässig (Brücke/Verröhrung).

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 dem 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 und bei Erfordernis zu sichern ist.

9.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird festgesetzt, dass die auf Grundflächen von Gebäuden mit einer Grundfläche von über 300 m² zu mindestens 40% ihrer Fläche mit Photovoltaikanlagen zu belegen sind.

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 Irleben, 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 02.01.2023 bis 27.01.2023 entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, am 16.12.2022 im Stadtanzeiger Haldensleben ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2022 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 zu 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: A18/1 600/1349/2011

7.

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat die vorgebrachten 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 ausfertigt.

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

Haldensleben, den

Der Bürgermeister

Haldensleben, den

Der Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

0,8

8,0

I

-

GH 71,5 m ü. NNH

0,8

10,0

I

-

GH 81,5 m ü. NNH

0,8

10,0

I

a

GH 81,5 m ü. NNH

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Gemeinde: Haldensleben, Stadt Gemarkung: Wedringen, Fluren 1 und 4 Maßstab 1 : 2000 Stand der Planunterlage: 10/2022 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt (ALK/10/2022@LVermGeo.LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1-600/7867/2011

Maßstab 1:2.000

40

80

200

176

Gehölzliste

einheimische 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)

einheimische Laubgehölze:

Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyralis), Berberitze (Berberis vulgaris), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Gem. Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Haselnuß (Corylus avellana), Hechtrose (Rosa glauca), Hundrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Harttriegel (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)

GI_E

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. NNH

Höhe baulicher Anlagen über NNH als Höchstmaß
Ausnahmen gemäß Nr. 2.2. der textlichen Festsetzungen

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

a

abweichende Bauweise

-

keine Bauweise festgesetzt

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen öffentlich

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung laut Planentwurf

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

Grünflächen privat, Zweckbestimmung:
Schutzgrün und Niederschlagswasserversickerung

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

Wir erben die Zukunft.

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wedringen Süd" in der Ortschaft Wedringen

2. Änderung

Beschluss Nr. 305-(VII)/2022

Entwurf Stand Januar 2023

Maßstab 1:2000

Planverfasser:

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

Auschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, TK 10 2017 G LVermGeo LSA, (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1-600/1349/2011