

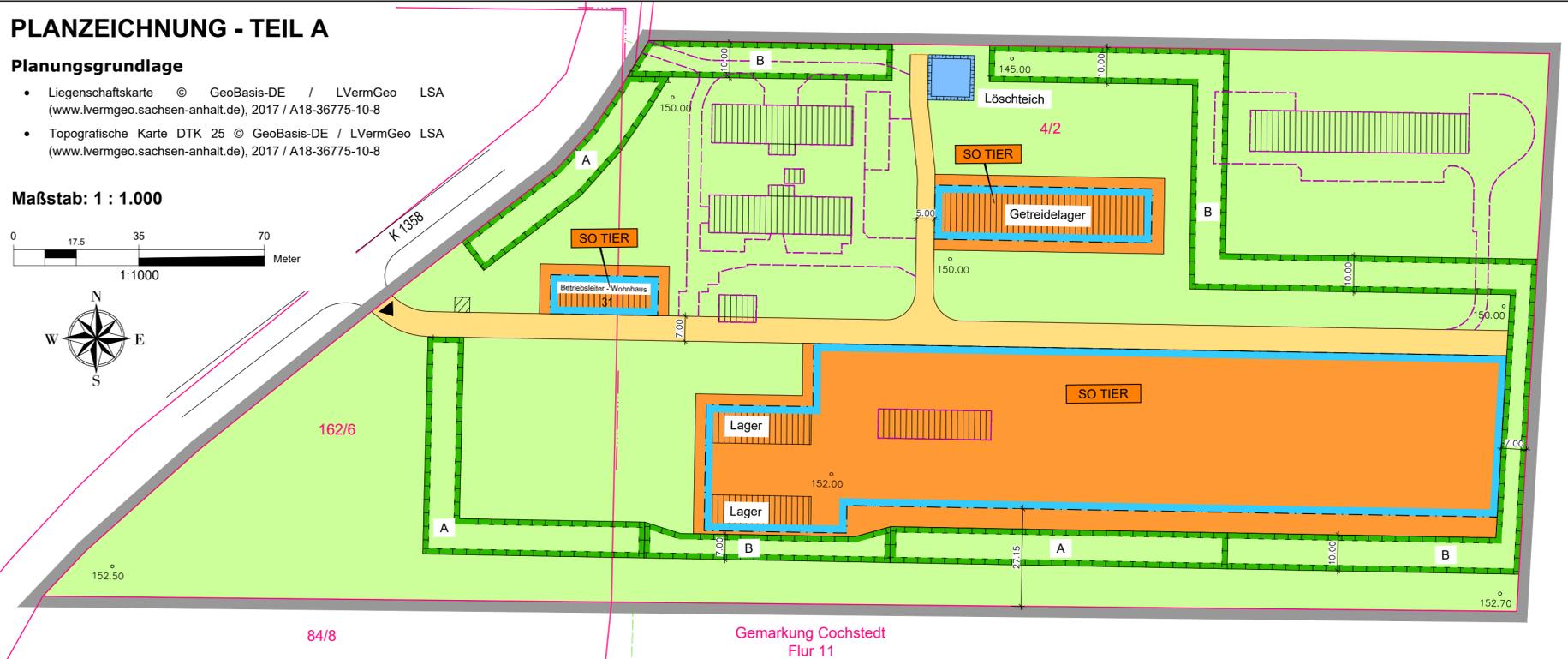
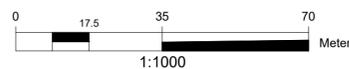
# SATZUNG DER STADT HECKLINGEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "SCHWEINEHALTUNGSANLAGE COCHSTEDT"

## PLANZEICHNUNG - TEIL A

### Planungsgrundlage

- Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), 2017 / A18-36775-10-8
- Topografische Karte DTK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), 2017 / A18-36775-10-8

Maßstab: 1 : 1.000



## TEXT - TEIL B

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet Tierhaltung (SO Tier) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen eines gewerblichen Tierhaltungsbetriebes. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO Tier sind Anlagen zur Aufzucht und Haltung von bis zu 4.032 Mastschweinen sowie die erforderlichen Nebenanlagen wie Güllebehälter, Futtersilos, Büro- und Sozialgebäude zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Schweinehaltungsanlage zugeordnet und ihr gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind.

1.1.3 Zaunanlagen sind als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 3,50 m auch außerhalb der überbaren Grundstücksteile zulässig.

1.1.4 Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).

1.1.5 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf OK 162,00 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 begrenzt. Für Futtersilos, technische Aufbauten, Schornsteine und Lüftungsrohre ist eine maximale Höhe von bis zu OK 167,00 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 zulässig.

1.1.6 Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

#### 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen zu erhalten.

1.2.2 Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Feldhecke zu entwickeln.

### Hinweis

• Der bei der Baumaßnahme anfallende humose Oberboden (Mutterboden) ist nach § 202 BauGB getrennt vom Unterboden zu lagern, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Werden bei den Rückbaumaßnahmen Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt (erkennbar durch z.B. auffällige Bodenfärbung, Ölverunreinigungen, stechender Geruch, untypische Bodenbestandteile wie Abfälle usw.), sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises umgehend zu informieren. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht die Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde.

• Wenn während der Erdarbeiten in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchologische Bodenfunde), sind diese gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, gültig ab 01.01.2004 zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

• Im Bereich der Baumaßnahme ist eine kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen (ehemaliger Laufgraben). Diese Fläche befindet sich im Bereich der vorbeifahrenden Straße. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

### Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 | 1509)

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>        |
| Sonstige Sondergebiete <i>Zweckbestimmung:</i> Tierhaltung   | § 11 Abs. 2 BauNVO                   |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>        |
| 152.00 vorh. Höhen in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 als unterer Höhenbezugspunkt  |                                      |
| <b>3. Baugrenzen</b>   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>        |
| Baugrenze  |                                      |
| <b>4. Verkehrsflächen</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>       |
| private Straßenverkehrsfläche  |                                      |
| Ein- und Ausfahrt  |                                      |
| <b>5. Grünflächen</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>       |
| private Grünflächen <i>Zweckbestimmung:</i> Scherrasen   |                                      |
| <b>6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>                          | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB</b>       |
| Wasserflächen <i>Zweckbestimmung:</i> Feuerlöschteich  |                                      |
| <b>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b>       |
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft   |                                      |
| A / B  | Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2 |
| <b>8. Sonstige Planzeichen</b>   | <b>§ 9 Abs. 7 BauGB</b>              |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs   |                                      |

### II. Darstellung ohne Normcharakter

- |                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Abbruch vorh. Versiegelung | vorh. bauliche Anlagen |
| Kataster                   | Bemaßung               |

### Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schweinehaltungsanlage Cochstedt" der Stadt Hecklingen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung im Amtsblatt des Salzlandkreises Nr. ... am .....

Mit Schreiben vom ..... und ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum ..... durchgeführt.

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

Der Stadtrat hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht mit Anhängen, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden in den Amtsräumen der Stadt Hecklingen sowie auf der Homepage der Stadt Hecklingen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt Nr. .... des Salzlandkreises bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister  
Stadt Hecklingen, den ..... Siegel

2. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ..... von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gebilligt

Der Bürgermeister  
Stadt Hecklingen, den ..... Siegel

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister  
Stadt Hecklingen, den ..... Siegel

4. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im Amtsblatt des Salzlandkreises am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist außerdem gemäß § 215 Absatz 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Der Bürgermeister  
Stadt Hecklingen, den ..... Siegel

### Rechtsgrundlagen

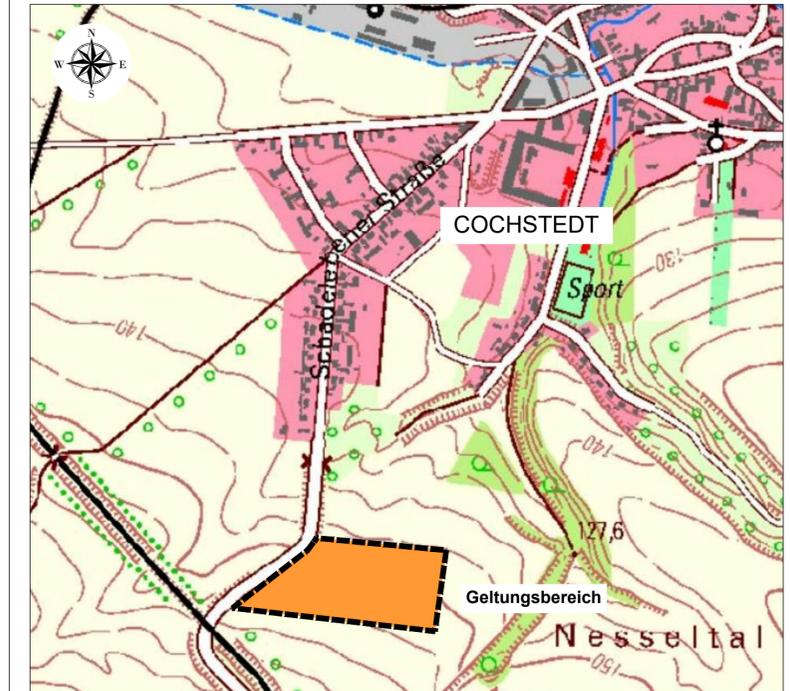
- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Hauptsatzung der Stadt Hecklingen** in der aktuellen Fassung

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Fläche von 5,09 ha befindet sich südlich der Ortslage Cochstedt und umfasst die Flurstücke 4/2 der Flur 11 und 162/6 der Flur 10 in der Gemarkung Cochstedt.

### Übersichtskarte

Topografische Karte DTK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), 2017 / A18-36775-10-8



**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Schweinehaltungsanlage Cochstedt"  
der Stadt Hecklingen**

**BAUKONZEPT**  
architekten + ingenieure  
NEUBRANDENBURG GmbH  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 30309  
**Entwurf**  
Oktober 2020