

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In den eingeschränkten Industriegebieten Gie 1 und Gie 2 sind Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In den eingeschränkten Industriegebieten Gie 1 und Gie 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig.

1.3 In den eingeschränkten Industriegebieten Gie 1 und Gie 2 sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Großhandel sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

1.4 In den eingeschränkten Industriegebieten Gie 1 und Gie 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ (Ausgabe 12/2006) in dB(A) 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 (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_{eq} Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze). Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{eq,i}$ tags bzw. nachts um die in der folgenden Tabelle festgesetzten Zusatzkontingente $L_{ZK,i}$. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte i im Richtungssektor $(i = A \text{ bis } C)$ $L_{eq,i}$ durch $L_{eq,i} + L_{ZK,i}$ zu ersetzen ist.

Richtungssektor i	von	bis	$L_{ZK,tag,tag}$	$L_{ZK,nachts,nachts}$
A	225°	275°	2	-2

0° ist Norden, rechteckig
Ausgangspunkt Richtungssektor: X-Koordinate 32.692.571, Y-Koordinate 5.728.395

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Die im eingeschränkten Industriegebiet Gie 2 sowie auf dem Wall nordöstlich, östlich und südlich der Werkshallen (Gie 1) vorkommenden Zaunedeckeln sind durch Fang zu sichern und in zuvor vorbereitete Ersatzhabitate umzusetzen. In Vorbereitung der Fangmaßnahmen ist, wie in Anlage 1 zum antenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan dargestellt, ein Reptilienchutzzaun aus Folie anzubringen, um eine Besiedelung durch andere Individuen zu verhindern. Die Anbringung des Schutzzaunes hat bis Mitte Februar zu erfolgen und der Zaun hat über den gesamten Bauzeitraum bestehen zu bleiben. Eine regelmäßige Funktionskontrolle des aufgestellten Schutzzaunes ist erforderlich. Die betroffenen Bereiche müssen vollständig von Bauschutt, Totholz etc. beraumt werden und ggf. gemäht werden. Aus Gründen des Individuenschutzes darf dabei kein Großgerät verwendet werden. Das Mahdgerät ist zu entfernen. Die Beräumung hat in der Zeit von November bis Februar zu erfolgen. Der Fang kann durch Fallen (bspw. Eimerfallen) oder als Handfang (inkl. Ausbringung von Versteckmöglichkeiten) erfolgen. Die gefangenen Tiere sind in ein vorbereitetes Ersatzhabitat umzusetzen. Fang und Umsetzung sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ihre Durchführung ist nur durch ein geeignetes Fachbüro zulässig. Der Anfang erfolgt über einen Zeitraum von mindestens 30 Tagen. Werden nach 20 Tagen an 5 dicht aufeinander folgenden Kontroll- bzw. Fangtagen mit geeigneter Witterung keine Tiere mehr gesichtet, kann der Abfang beendet werden. (Maßnahme V₄₃₈ 1)

2.2 Vor einem Eingriff in Natur und Landschaft im eingeschränkten Industriegebiet Gie 1 auf bisherigen Ackerflächen ist eine erneute Untersuchung des Wirkraums auf Hamstervorkommen notwendig. In Abhängigkeit vom Untersuchungsergebnis kann eine Umsiedlung von Individuen erforderlich sein. Alternativ kann auf der betroffenen Fläche zu Vergrümpfungseffekten eine Schwarzbrache etabliert werden. Dabei handelt es sich um eine wiederholte Bodenbearbeitung nach der Nutzungsaufgabe zur Verhinderung des Entstehens einer Krautvegetation. (Maßnahme V₄₃₈ 2 und V₄₃₈ 3)

2.3 In den eingeschränkten Industriegebieten Gie 1 und Gie 2 ist jeweils der Beginn der Bautätigkeiten nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis vor dem 1. März eines Jahres zulässig. Im Zuge von bauvorbereitenden Maßnahmen sind Abtragungen des Oberbodens nur in der Zeit vom 1. Oktober bis vor dem 1. März eines Jahres zulässig. (Maßnahme V₄₃₈ 4)

2.4 Sollte der Beginn der Bautätigkeit in den eingeschränkten Industriegebieten Gie 1 und Gie 2 innerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis vor dem 1. März eines Jahres liegen, muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt werden, dass sich keine Nester im direkten Baufeld befinden. Die Kontrolle hat unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter zu erfolgen. (Maßnahme V₄₃₈ 5)

2.5 Als Maßnahme zum vorgezogenen Ausgleich ist zeitlich vor dem Umsetzen der nach der textlichen Festsetzung 2.1 zu fangenden Zaunedeckeln eine geeignete Fläche im direkten räumlichen Zusammenhang zu den eingeschränkten Industriegebieten Gie 1 und Gie 2 auf Eignung zu prüfen, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu sichern und als Ersatzlebensraum für die Zaunedeckel zu entwickeln. Geeignet sind Flächen, welche unversiegelt innerhalb der gesicherten Fläche sind mindestens fünf sogenannte „Reptilienburgen“ herzustellen. Sie bestehen aus Sonnenplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu sichern sind, und Versteckmöglichkeiten, z.B. in Form von Lesestein-, Totholz- bzw. Reisighaufen sowie Eiablageplätzen, die durch Ausbringen von vegetationsfreien Sandhaufen (Höhe mind. 50 cm) hergestellt werden, frei von Staunässe sind und im Tagesverlauf besonnte und warme Bereiche aufweisen. Die Auswahl des tatsächlichen Standortes sowie die Anlage der „Reptilienburgen“ sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Anzahl der „Reptilienburgen“ ist ggf. in Abstimmung mit dem zuständigen Fachgutachter an das Fangergebnis nach der textlichen Festsetzung 5.1 anzupassen. Auf den Flächen der Ersatzlebensräume für die Zaunedeckeln ist mindestens einmal jährlich eine Mahd durchzuführen und die Gehölze zu entfernen. Zur Funktionskontrolle ist ein Monitoring über fünf Jahre durchzuführen. Die Ersatzlebensräume sind im 1., 3. und 5. Jahr nach Herstellung auf ein Vorkommen von Zaunedeckeln zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1 Auf Teilflächen des eingeschränkten Industriegebiets Gie 1 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Mitnetz Strom für eine Freileitung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Breite von 18,0 m beiderseits der Leitung. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

3.2 Auf Teilflächen der eingeschränkten Industriegebiete Gie 1 und Gie 2 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Mitnetz Strom für eine Stromleitung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 5,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

3.3 Auf Teilflächen der eingeschränkten Industriegebiete Gie 1 und Gie 2 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Mitnetz Gas für eine Gasmitteleckleitung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

3.4 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ auf einer Teilfläche des Flurstücks 41/2 der Flur 8 der Gemarkung Könnern wird ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom GmbH für Telekommunikationskabel festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 1,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ auf einer Teilfläche des Flurstücks 41/2 der Flur 8 der Gemarkung Könnern sind außerhalb der mit Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom GmbH zu belastenden Fläche die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.

* Dieses DIN-Normblatt kann beim Bauamt der Stadt Könnern eingesehen werden und bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Stadtrat der Stadt Könnern diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Könnern, _____
Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 28.09.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Könnern am 18.10.2024 erfolgt.

Könnern, _____
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom 21.10.2024 bis zum 22.11.2024 durchgeführt worden.

Könnern, _____
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Könnern, _____
Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Könnern, _____
Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten

Montag bis Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag	14.00 bis 16.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. 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, am _____ im Amtsblatt der Stadt Könnern bekannt gemacht worden.

Könnern, _____
Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Könnern, _____
Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am _____ vom Stadtrat der Stadt Könnern (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Könnern vom _____ gebilligt.

Könnern, _____
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Könnern, _____
Bürgermeister

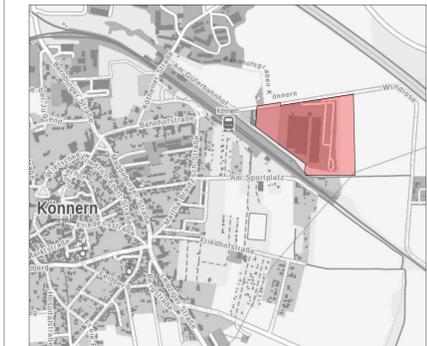
9. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt der Stadt Könnern bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung 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. 01/2022 Kennwort: „Windrose II“



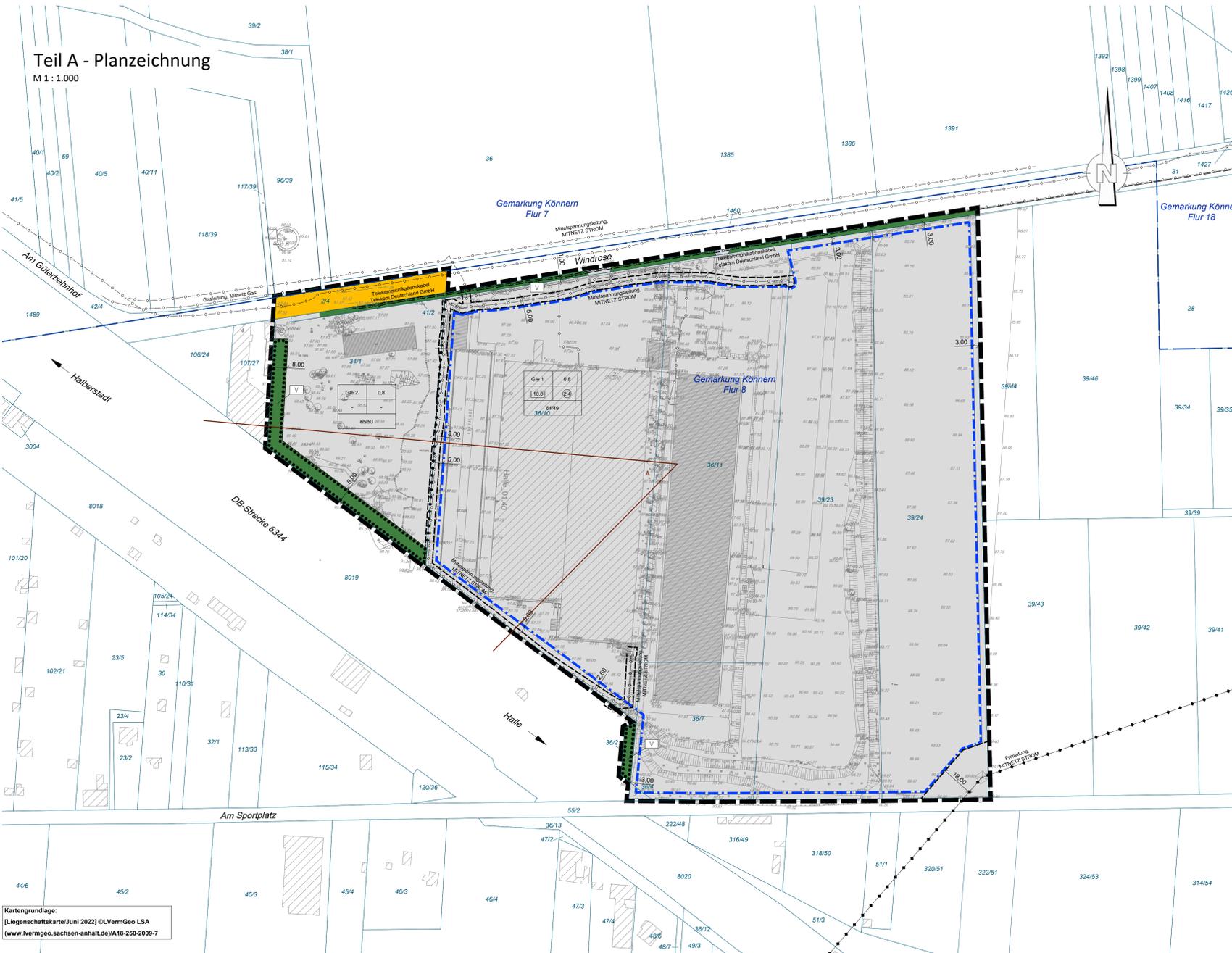
Verfahrensstand: Entwurf
Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 16.01.2025



Kartengrundlage:
[Topografische Karte/Juli 2022] ©LVerGeo LSA
(www.lvergeo.sachsen-anhalt.de/A18-250-2009-7)

PLANVERFASSTER:
Stadt Könnern
Bauamt

BAUMEISTER:
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 31
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. FHJ Michael Jastrow
Stadtplaner AK (SA 1393-99-3-d)
Dipl.-Ing. FHJ Jens Kriebitz
Landschaftsarchitekt AK (LA 1387-02-3-c)
Stadtplaner AK (SA 1397-103-d)



PLANZEICHENERKLÄRUNG (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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

Gie eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

10,0 Baumassenzahl (BMZ), z.B. 10,0 (§ 21 Abs. 1 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
2,4 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 2,4 (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Zweckbestimmung:
Strom = Mittelspannungskabel, MITNETZ Strom GmbH
Telekommunikation = Telekommunikationskabel, Telekom Deutschland GmbH

Versorgungsleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Zweckbestimmung:
Strom = Freileitung, MITNETZ Strom GmbH

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

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Richtungssektor für die Zusatzkontingente (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

9. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Baumassenzahl (BMZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Immissionswäskamer flächenbezogener Schalleistungspegel (I _{FP}) in dB(A) je m ² tags / nachts	

10. Bestandsangaben

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Gebäudebestand mit Hausnummer

Baum, Strauch

Höhenangabe in m ü. NHN

Zaun

Befestigungsweg

Hecke