

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Hochbauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig, ausgenommen hiervon sind Spielanlagen.

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

2.1 In allen Baugebieten sind PKW- Stellplätze sowie Wege und Plätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster, wassergebundene Decken, Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

2.2 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m² flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden.

2.3 Je Baugrundstück sind mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Schüttungen bedeckte Flächen, auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % auf der Fläche erreichen, nur bis zu einer Gesamtgröße von 10 m² zulässig. Ausgenommen sind Flächen, die der Erschließung oder der Zugänglichkeit baulicher Anlagen dienen, sowie Flächen im Traufbereich von Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

2.4 Auf der mit M4 bezeichneten Fläche sind Habitatelemente für Zauneidechsen anzulegen. Dazu sind auf der südexponierten Seite des Lärmschutzwalles innerhalb der Fläche M4 ieweils vier Steinschüttungen (mindestens 6 m²; ca. 1 m hoch) und direkt daran angrenzend vier Totholzhaufen aus grobem Holz (mindestens 4 m²; ca. 1 m hoch) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Totholzhaufen sind die obersten 25 cm Boden abzutragen. Ebenso unter den Steinschüttungen wobei der Abtrag hier punktuell bis auf 1 m Tiefe vorzunehmen ist. Die Steinschüttungen sind wie folgt aufzubauen: 60 % der Steine müssen eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt. Im Inneren sind gröbere Steine zu verwenden (20 - 40 cm), welche mit kleineren Gesteinen zu bedecken sind (10 - 20 cm). Im Randbereich ist ein Sandkranz von 50 cm Breite und 30 cm Höhe aufzutragen. Für die Anlage der Totholzhaufen sind Wurzelteller, Baumstubben, Stammteile oder Starkäste (Durchmesser größer 20 cm) zu verwenden.

Weiterhin sind, verteilt über die Gesamtfläche, 20 % der Fläche (409 m²) mit standortheimischen Dornensträuchern folgender Arten: Crataegus laevigata

Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Schlehe Prunus spinosa Hundsrose Rosa canina Rosa rubignosa Wein-Rose Graugrüne Rose Rosa dumalis Lederblättrige Rose Rosa caesia Rosa elliptica Keilblättrige Rose

der Gleismitte des äußersten Gleises ein Abstand von mindestens 8 m einzuhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung standortheimischer Dornensträucher zu ersetzen. Die Flächen außerhalb der Habitatelemente und Strauchpflanzungen sind mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat dauerhaft als Extensivwiese herzustellen. Die auf dem Lärmschutzwall zu errichtende Lärmschutzwand ist so herzustellen, dass mindestens alle 4 m eine für Kleintiere passierbare Durchgangsmöglichkeit in die Wand eingebaut wird. Die Maßnahme M4 muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des Lärmschutzwalles

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Es wird der Bau einer 3 m hohen Lärmschutzwand südlich der Bahnanlage festgesetzt.

3.2 Weiterhin wird die Errichtung der schutzbedürftigen Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Süden) oder der Einbau von Lärmschutzfenster mit speziellen Lüftungen für die schutzbedürftigen Räume auf der lärmzugewandten Seite (Norden) für WA1 (Ausnahme Erdgeschoss) und im westlichen Teil des WA2 festgelegt.

3.3 Die Lärmpegelbereiche III und II für die jeweiligen Gebiete (vgl. Abb. 34 bis 37 der 1-21-05-533_Rev01, Stand: 22.2.2023) sind zur Berechnung des baulichen Schallschutzes gem. DIN 4109-1:2018-01 zu berücksichtigen.

3.4 Bei Gebäudefassaden ist ein heller Farbanstrich zu verwenden.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Je angefangene fünf ebenerdige Einzelstellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 18 - 20 cm) zwischen den Stellplätzen bzw. am Rand der Stellplatzanlage mit einer Baumscheibe mit mindestens 6 m² offener Bodenfläche oder in Pflanzstreifen zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mindestens 2,50 m anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor dem Überfahren zu schützen. Die Fertigstellung der Baumpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Stellplätze abgeschlossen sein Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu

4.2 Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche, außerhalb der Flächen M9 und M13, ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm) oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6 -Weiterhin sind 10 % der Baugrundstücksfläche, außerhalb der Flächen M9 und M13, mit Sträuchern

Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen. Baumpflanzungen zur Stellplatzbegrünung (M5) sind nicht anzurechnen. Die Fertigstellung der Gehölzpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der

Hauptbaukörper auf dem jeweiligen Baugrundstück abgeschlossen sein. 4.3 Auf den mit M7 bezeichneten Flächen sind insgesamt mindestens 7 mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen und

dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die Fläche unter den Bäumen ist unversiegelt anzulegen und mit Rasen, Stauden und/oder Die Fertigstellung der Baumpflanzung muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der umgebenen Verkehrsfläche abgeschlossen sein.

4.4 Auf der mit M8 bezeichneten Fläche sind insgesamt mindestens 4 mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die Fläche unter den Bäumen ist unversiegelt anzulegen und mit Rasen, Stauden und/oder Sträuchern zu begrünen. Die Fertigstellung der Baumpflanzung muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der angrenzenden Verkehrsfläche abgeschlossen sein.

4.5 Innerhalb der mit M9 gekennzeichneten Fläche sind entlang der Planstraße außerhalb von Zufahrten, Straßen und Wegeeinmündungen sowie Stellplätzen mittelkronige, standortheimische Laubbäume einer Art (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, Hochstamm) in einem Pflanzabstand von 8 bis 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² zu

Die Fertigstellung der Gehölzpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Hauptbaukörper auf den jeweiligen Baugrundstücken abgeschlossen sein.

4.6 Dächer von Hauptgebäuden und oberirdischen Garagen (einschließlich Carports) bis zu einer Dachneigung von 20° sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung (12 cm Substratschicht) zu versehen. Dies gilt nicht für Belichtungsflächen und technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen. Solaranlagen sind auf begrünten Dächern zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.7 Die Lärmschutzwand innerhalb der Fläche M4 ist zu einem Flächenanteil von mindestens 50 % mit Klettergehölzen der Arten: Clematis vialba Gemeine Waldrebe

Hedera helix

Wald-Geißblatt Lonicera periclymenum zu begrünen. Je laufender Meter zu begründender Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fertigstellung der Bepflanzung mit Klettergehölzen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Lärmschutzwand abgeschlossen sein.

4.8 Die Maßnahmen M5 bis M11 müssen fachlich begleitet und umgesetzt werden. Für die Pflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt mindestens 4 Jahren zu

gewährleisten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. 5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) 5.1 Die zeichnerisch im Baugebiet WA 2 zum Erhalt festgesetzten Bäume (M12) sind bei Abgang an gleicher Stelle durch Pflanzung großkroniger standortheimischer Laubbäume zu ersetzen (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 – 18 cm). Die Nachpflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach dem Ausfall des Baumes abgeschlossen

5.2 Die Baum- und Strauchbestände auf der mit M13 gekennzeichneten Fläche sind, mit Ausnahme der dort stockenden Eschen-Ahorne, zu erhalten. Bei Abgang der zu erhaltenden Gehölze sind ausgefallene Bäume in gleicher Anzahl durch die Nachpflanzung von standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 - 18 cm) und ausgefallene Sträucher flächengleich durch Nachpflanzungen von standortheimischen Sträuchern (Pflanzgröße der zu pflanzenden Sträucher 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1 x 1 m) innerhalb der Flächen M13 zu ersetzen. Die Nachpflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach dem Ausfall der Gehölze abgeschlossen

TEIL C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 35 BauO LSA i. V. m § 9 Abs. 4 BauGB

Bei Abstandsflächen und Abständen gilt die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

TEIL D: HINWEISE (OHNE FESETZSETZUNGSCHARAKTER)

1. Archäologische Bodenfunde Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

2. Grenzmarken Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind. In diesem Zusammenhang wird auf § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der aktuellen Fassung hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

3. Grenzabstände für Bäume und Sträucher Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im § 34 Nachbarschaftsgesetz festgelegte Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten.

4. Bodenschutz

Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder / und Altlasten (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

5. Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

6. Roden und Zurückschneiden von Gehölzen Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen und Sträuchern, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

7. Fertigstellung der Grünfläche und Ersatzpflanzungen Der Termin der Fertigstellung der Bepflanzung kann mit einer Nebenbestimmung in der Baugenehmigung oder durch die Gemeinde gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) geregelt werden.

8. Vorgaben des Artenschutzes - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

<u>artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V 1)</u>

Bei einer grundsätzlichen Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung des AFB), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Eine Umnutzung der Fläche ist beispielsweise gegeben, wenn zunächst die Flächen beräumt werden aber dann die Bebauung nicht umgesetzt wird und die Flächen in Erwartung des Baubeginns über einen längeren Zeitraum brach liegen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V 2) Zum Schutz der Vögel darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, erfolgen. Vegetationsbestände (insbesondere Gehölze und Ruderalfluren) dürfen nur außerhalb dieser Zeit beseitigt werden. Auch darf eine Beräumung von abgelagertem Material (z.B. Ablagerungen aus Stammstücken, Ästen, Betonbruch) nur außerhalb der

Muss die Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. soll die Vegetation innerhalb dieser Zeit beseitigt werden, ist alternativ V 3 durchzuführen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (V 3) (alternativ zu V 2)

Zeitnah zur Baufeldfreimachung, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Bereiches notwendig. Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob: - die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und - ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 9. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bernburger Straße", Fassung März 2023 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden. einschließlich 26.01 2024 während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Stadt Könnern erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass

Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden. artenschutzrechtliche Vorgabe 4 (V 4)

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die im Plan 4 gekennzeichneten zu erhaltenden Bäume und Gehölzgruppen im Nordosten des Plangebietes durch das Aufstellen von Bauzäunen oder / und Maßnahmen nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege zu schützen.

Sämtliche Arbeiten an den Bäumen sind durch qualifizierte Fachfirmen durchzuführen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 5 (V 5)

Zum Schutz der Vögel sind die Gehölzrodungen im Zeitraum von 1 Okt. bis 28. (29.) Februar (§39 Abs. 5 BNatSchG) und damit außerhalb der Brutzeit durchzuführen (vgl. V 2). Ein Töten oder Verletzten bzw. eine erhebliche Störung von Vertretern der Artgruppe Gehölzbrüter kann damit Bei Fällung der Sandbirke Nr. 148 mit einer Baumhöhle und Spalten im Stamm sowie des Schwarzen

Holunders Nr. 6 mit Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermausarten muss eine ökologische Fällbegleitung anwesend sein, da ein Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen auch außerhalb der Brutzeit an diesen Bäumen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Baumrodungen sind die Gehölze Nr. 6 und 148 auf einen Besatz mit Fledermäusen zu untersuchen. Wird eine Besiedlung mit Fledermäusen festgestellt oder sind die Spalten/Risse nicht zweifelsfrei unbesiedelt (falls nicht vollständig einsehbar), sind unter Anleitung der ökologischen Fällbetreuung, die Stammbereiche in denen sich Fledermäuse aufhalten, vorsichtig aus dem Baum herauszusägen, abzuseilen und an den zu erhaltenden Gehölzen im Bereich der Ersatzhabitatfläche CEF 2 prädatorensicher aufzustellen bzw. aufzuhängen. Je entnommenen (potentiellen) Fledermausquartier sind je 2 Fledermaus-Ersatzquartiere und als Ersatz für die Sandbirke, welche baumhöhlenbewohnenden Vogelarten als Quartier dienen könnte, sind zusätzlich noch 2 Höhlenbrüterkästen anzubringen. Insgesamt sind demnach 4 Fledermauskästen und 2 Höhlenbrüterkästen aufzuhängen.

Die Person, die die ökologische Fällbegleitung durchführt, muss entsprechend qualifiziert sein. Sie muss in der Lage sein, die besonders oder streng geschützten Tierarten zu erkennen und mit ihnen fachgerecht umzugehen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 6 (V 6) Innerhalb des Plangebietes sind Schutzmaßnahmen bezüglich der Zauneidechse innerhalb des in der Abb. 2 des AFB markierten, angenommenen Zauneidechsenlebensraumes, durchzuführen. Der Zauneidechsenlebensraum, ist mit einem Amphibienschutzzaun einzufassen. Erst nach

Ist die Bebauung des Plangebietes abschnittsweise geplant, so kann auch V 6 abschnittsweise realisiert werden. Beispielsweise ist es auch möglich, in einem ersten Schritt V 6 im Bereich des zu errichtenden Lärmschutzwalles inklusive der dazugehörigen Baustraße durchzuführen und erst bei Beanspruchung und Bebauung weiterer Flächen im Bereich des angenommenen Zauneidechsenlebensraumes V 6 fortzusetzen.

Als Ersatz für die entnommenen Quartierstrukturen an den zu fällenden Gehölzen Nr. 6 und 148 sind insgesamt 4 Fledermausflachkästen und 2 Höhlenbrüterkästen an den zu erhaltenden Bäumen im Bereich des Zauneidechsenersatzlebensraumes (vgl. CEF 2) vor Fällung der Bäume als Die Brutvogelkästen sind dauerhaft einmal jährlich im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Oktober

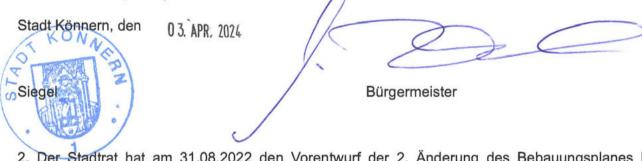
artenschutzrechtliche Vorgabe CEF 2 Auf dem kommunalen Flurstück 84/5 der Gemarkung Könnern soll nördlich des dort vorhandenen Grabens als Ersatz für den beanspruchten Zauneidechsenlebensraum innerhalb des Plangebietes ein Zauneidechsenlebensraum hergestellt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

zu reinigen.

Aufstellung des Zaunes ist V 6 durchzuführen.

1. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 29.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bernburger Straße" der Stadt Könnern gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.12.2021 ortsüblich durch Bekanntmachung erfolgt.



Der Stadtrat hat am 31.08.2022 den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Bernburger Straße" der Stadt Könnern mit Begründung gebilligt und ihn zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt (Beschluss-Nr. 063/22).



und der Begründung in der Fassung Juni 2022 im Rathaus der Stadt Könnern vom 19.09.2022 bis 20.10.2022 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich durch Aushang im Bekanntmachungskasten bekannt gemacht.



4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 15.09.2022 gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf



5. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 01.03.2023 die Erweiterung des Geltungsbereiches für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bernburger Straße" beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 17.03.2023 im Amtsblatt Nr. 3.

Stadt Könnern, den 03. APR, 2024

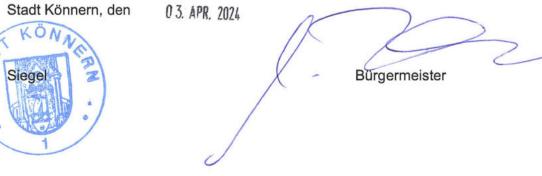
6. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.03.2023 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bernburger Straße", Fassung März 2023 beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt und den Entwurf Fassung März 2023 einschließlich der Begründung und des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Stadt Könnern, den 0 3. APR. 2024

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 14.04.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung März 2023 aufgefordert worden.



8. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bernburger Straße", Fassung März 2023 bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2023 bis einschließlich 26.05 2023 während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Könnern 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, durch den öffentlichen Aushang im Bekanntmachungskasten vom 24.04.2023 bis 26.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.



12. Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bernburger Straße" der Stadt Könnern,

OT Könnern bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird hiermit

Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur

Niederschrift vorgebracht werden können, durch den öffentlichen Aushang im Bekanntmachungskasten

10. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 31...21...2024 die vorgebrachten

Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden

11. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am31.01.2024 die 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 2 "Bernburger Straße" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und

die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Bürgermeister

Bürgermeister

vom 18.12.2023 bis 26.01.20234 ortsüblich bekannt gemacht worden.

und der Bürger abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Könnern, den 03. APR, 2024

Stadt Könnern, den 03 APR, 2024

Stadt Könnern, den 03. APR. 2024

Stadt Könnern, den 03. APR, 2024 Bürgermeister

OT Könnern sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortüblich in Am 456 latt Nr. 4.2024 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB)

13. Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bernburger Straße" der Stadt Könnern,

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Könnern, den 19. APR. 2024

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 8 KVG LSA der

Kommunalaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem

Willen der Stadt Könnern sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschrieben Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.



Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Könnern Nr. 4... vom 19.04.24. ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH Stadt Könnern, den 19. APR 1004

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Bauordnung Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte

berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBI.

29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom

(BGBI. I S. 2240) geändert worden ist. Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBI. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBI. LSA S. 346)

Stand Januar 2024

2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 2 "Bernburger Straße"

Datum: 31.01.2024

KAPPISGRUPPE IDEEN BAUEN

04103 Leipzig
Tel:: 0341/24736828
leipzig@kappis.de
www.kappis.de

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Fußgängerbereich

öffentliche Grünfläche

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

als Mindest- und Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr .2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Baugrenze

offene Bauweise

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND **ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungensowie von Gewässern

Bezeichnung der Maßnahmefläche

(9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung: Bäume

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Maßlinie, Maßzahl in Meter

Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Flurstücksnummer

bestehende Bebauung

Höhenpunke