



TEIL B

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.08.2005 (GVBl. LSA S. 550)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beschluss durch die Regionalversammlung am 07.10.2005
- Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht Bestandteil dieser Satzung.
 - In den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
 - In den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen mit den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“ in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{eq,tags}$ bzw. $L_{eq,nachts}$ um die in der folgenden Tabelle festgesetzten Zusatzkontingente L_{Zusatz} . Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionssektor j im Richtungssektor k (= A bis D) $L_{E,kj} + L_{Zusatz,kj}$ zu ersetzen ist.

Richtungssektor	$L_{E,kj,Tag,200}$	$L_{E,kj,Nacht,200}$
A	3	15
B	5	15
C	1	10
D	5	15

- Im Sonstigen Sondergebiet SO im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verkehrsdienstleistungszentrum“ sind allgemein zulässig:
 - Tankstellen
 - Autowaschanlagen
 - Schank- und Speisewirtschaften der Betriebsform Systemgastronomie
 - Einzelhandelsbetriebe für Reisebedarf
 - Kraftfahrzeugreparatur-Werkstätten
 - Beherbergungsbetriebe ohne wohnähnliche Nutzung
- Der Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante (OK) baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 und im sonstigen Sondergebiet SO ist die Höhenlage der Fahrbahnachse der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage. Überschreitungen des festgesetzten Höchstmaßes der Oberkante (OK) baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 und im sonstigen Sondergebiet SO durch freistehende Werbeanlagen und untergeordnete Bauteile sind allgemein zulässig.

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
 - In der auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die gemäß der textlichen Festsetzung 7 des Bebauungsplans in seiner bisher rechtskräftigen Fassung gepflanzten Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.
 - In allen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind die gemäß der textlichen Festsetzungen 12 bis 17 des Bebauungsplans in seiner bisher rechtskräftigen Fassung gepflanzten oder zu erhaltenden Bäume dauerhaft zu erhalten. Die gemäß der genannten textlichen Festsetzungen ausgebildeten Vegetationsflächen aus krautigen Pflanzen sind zu erhalten.
 - In der im westlichen Randbereich des Gewerbegebiets GE 1.1 festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die gemäß der textlichen Festsetzung 18 des Bebauungsplans in seiner bisher rechtskräftigen Fassung gepflanzten Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die gemäß dieser textlichen Festsetzung ausgebildete Vegetationsfläche aus krautigen Pflanzen ist zu erhalten.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Verkehrsdienstleistungszentrum	(§ 11 BauNVO)
	Richtungssektoren A bis D zur Festsetzung der Zusatzkontingente Tag und Nacht	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

10,0	Baumassenzahl, z.B. 10,0	(§ 21 Abs. 1 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl, z.B. 0,8	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
OK 18,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen

	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
--	-----------	----------------------

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Geh- und Radweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

	Einfahrtbereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Gas	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Wasser	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Abwasser	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6. Versorgungsleitungen

	unterirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
--	--------------	---------------------------

7. Grünflächen

	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
--	---	--

9. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des übrigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten bzw. von Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Nutzungsschablone

Nutzungsart	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK)	
Emissionskontingent in dB(A) tags / nachts	

Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze	x 78.29	Höhenpunkt m. Höhenangabe in m ü. HN
	Flurgrenzen		Gebäude
	Flurstücksgrenzen		
	Flurstücksnummer		

Verfahrensvermerke

Auf Grund der § 1 Abs. 3, § 10 sowie § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), hat der Stadtrat der Stadt Könnern die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Stadt Könnern, Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 18.10.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom 25.10.2007 bis zum 05.12.2007 erfolgt.

Stadt Könnern, Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist mit öffentlicher Auslegung vom 05.11.2007 bis zum 04.12.2007 durchgeführt worden.

Stadt Könnern, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Könnern, Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 31.01.2008 den 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Könnern, Bürgermeister

5. Die 2. Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 18.02.2008 bis zum 17.03.2008 während folgender Zeiten

Montag bis Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag 14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom 08.02.2008 bis zum 18.03.2008 durchgeführt worden.

Stadt 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.

Stadt Könnern, Bürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Könnern als Satzung beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Könnern vom gebilligt.

Stadt Könnern, Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. erteilt.

Magdeburg, Landesverwaltungsamt

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsfördernden Beschluss des Stadtrates der Stadt Könnern vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.

Stadt Könnern, Bürgermeister

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Stadt Könnern, Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie 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 durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom bis zum 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.

Stadt Könnern, Bürgermeister

STADT KÖNNERN

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbe- und Sondergebiet Nord"

Fassung für den Satzungsbeschluss, Stand: 03/2008

M 1 : 1.000

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH
BERNBURG

Steinstraße 3i
06406 Bernburg
Tel. 03471/ 31 35 56

Städtischer Tiefbau
Verkehrsanlagen
Freianlagen
Bauleitplanung

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebljeß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c