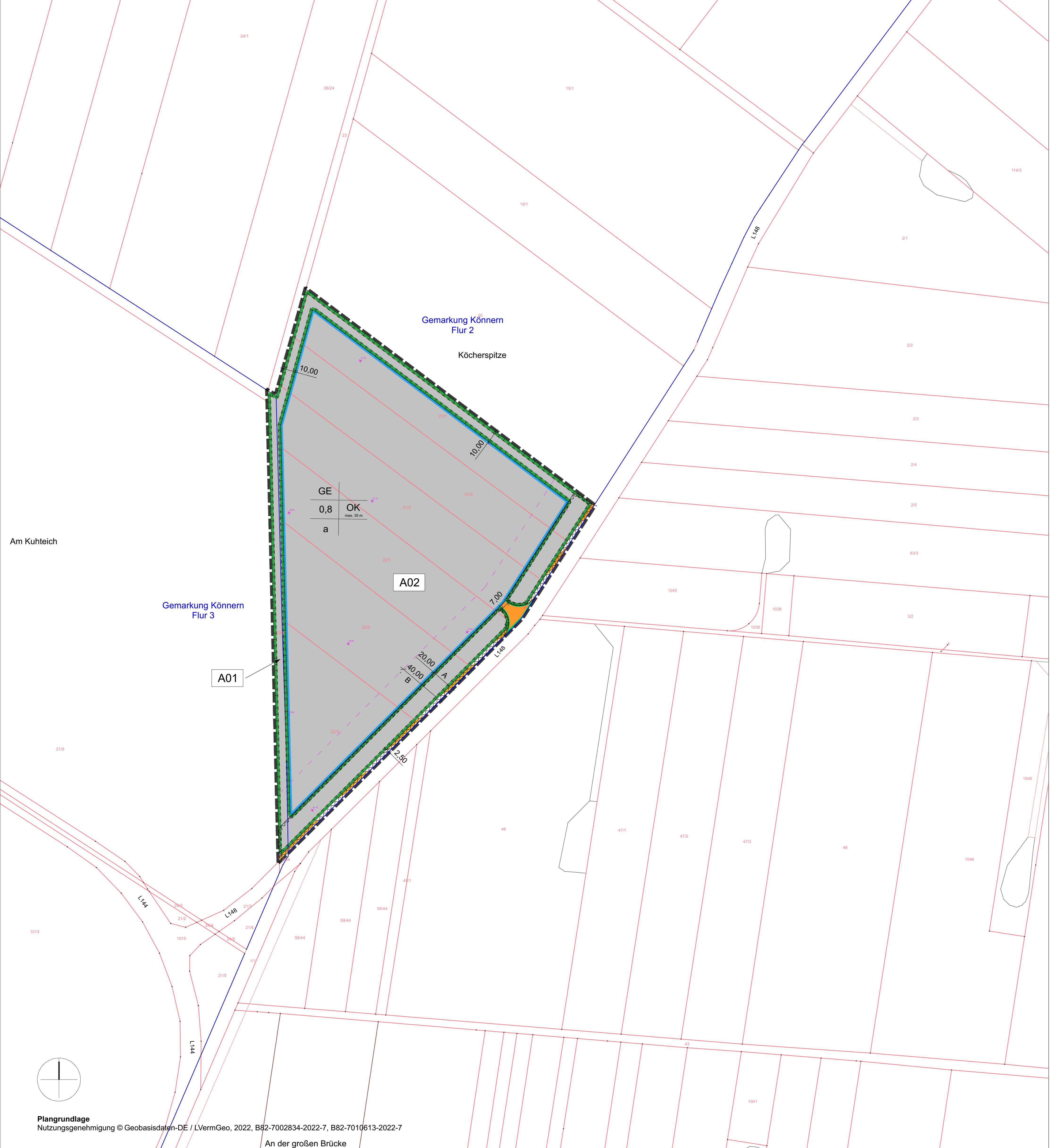


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG (§ 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)

Table with 2 columns: I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN and II ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE. It details symbols for boundaries, measures, and other planning elements.

Table with 2 columns: PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT and II ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE. It details symbols for protection measures and planning indicators.

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) Als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen wird die (Gebäude-)Oberkante 115 m über NHN festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird bei 80 m über NHN festgesetzt.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Länge von mehr als 50 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB) Die Abstandsregeln in § 6 Abs. 5 Satz 1-3 der BauO-LSA sollen weiterhin ihre Geltung behalten und nicht durch abweichende Regelungen im Bebauungsplan ersetzt werden.

4. Von Bebauung freihaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Westlich der Landesstraße gilt ein Anbauverbot von 20 m. Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone A ist von Hochbauten und baulichen Anlagen freizuhalten. Bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m längs der Landesstraße L 148 benötigen zusätzlich zu einer Baugenehmigung eine Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

- 5.1 Eingrünung der Bauflächen zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort
5.2 Reduktion der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß (Anlage von Grünflächen, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien als Alternative zur Vollversiegelung)
5.3 Beschränkung der Wege- und Platzbefestigung u.ä. Bodenversiegelungen auf das Nötigste.
5.4 Schichtgerechte Trennung und Lagerung des Mutterbodens und Wiedereinsatz zu Rekultivierungszwecken (Minimierung von Beeinträchtigung des Bodens).
5.5 Sorgsamer Umgang mit bodengefährdenden Stoffen.

5.6 Begrünungsmaßnahmen der nicht überbaubaren Grundfläche innerhalb des Gewerbegebiets zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort

5.7 Entwicklung von Strauch-Baumhecken und Blühstreifen (A 01) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Wechsel eine Bepflanzung als Strauch-Baumhecke und die Schaffung von Blühstreifen vorzunehmen. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Auf der Gesamtfläche von 13.311 m² sind ca. 60 % als Strauch-Baumhecke und 40 % als Blühstreifen zu entwickeln. Nach Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

5.8 Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets (A 02) Die Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebiets, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen (hier 20 %) sind als Grünflächen (mindestens als Scherrasen) zu entwickeln.

5.9 Ökotoptomaßnahme (A 03) Der restliche Kompensationsbedarf wird über eine oder mehrere Ökotoptomaßnahme(n) gedeckt.

5.10 Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (V 1) Zur Vermeidung von Verbotstbeständen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG) ist die Bauzeit außerhalb der Brutzeit (Bauzeit nicht vor 01.03. bis 31.08.). Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Baumaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum 01.09. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Kann nicht sichergestellt werden, dass während der Brutzeiten eine Bautätigkeit unterbleibt, so sollte in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung stattfinden (V 2).

5.11 Ökologische Baubegleitung (ÖBB) (V 2) Wenn eine Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (V 1) nicht möglich ist, müssen die Eingriffsbereiche vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Arten untersucht werden. Die Begleitung wird in der Art durchgeführt, dass eine Begehung durch einen vom Bauherrn zu beauftragenden Fachgutachter vor der Bautätigkeit erfolgt und danach unter der Voraussetzung der Nichtbetroffenheit von europarechtlich geschützten Brutvögeln alle 14 - 20 Tage neue Kontrollen stattfinden. Der Fachgutachter wird je Termin Bericht erstatten bzw. sich bei positivem Befund unmittelbar mit der zuständigen Naturschutzbehörde in Verbindung setzen und die notwendigen Maßnahmen abstimmen.

5.12 Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen (V 3) Die Verbindung in die umgebende freie Landschaft ist in allen Himmelsrichtungen gegeben. Große durchgängige Glasflächen mit > 8 m² sollen daher grundsätzlich vermieden werden. An den Eckbereichen von Gebäuden sind keine Verglasungen vorzusehen (zumindest um die Ecken umgreifende Glasscheiben).

5.13 Verwendung von reflexionsarmem Glas (V 4) Um die erhöhte Kollisionsgefahr für Vögel zu vermeiden, kann im Vorfeld bei der Planung der Fenster entgegengewirkt werden, indem die Außenreflexion vermindert wird. Hierfür können halbttransparente Materialien, beispielsweise Milch- oder Buntglas verwendet werden. Auch Schutzfolien oder Musterungen sind eine wirksame Methodik.

5.14 Kartierung des Feldhamsters im Eingriffsbereich ggf. Umsiedlung (V 5) Als Vermeidungsmaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kartierung vom Feldhamster im Eingriffsbereich (Baufeld inkl. Wirkbereich) erforderlich. Mögliche Zeitpunkte zur Kartierung der Baue sind im Frühjahr zum Beginn der Aktivitätsperiode ab Mitte/Ende Mai oder im Spät- sommer im direkten Anschluss an die Ernte (vor dem Umbrechen). Bei Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet sollte in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Umsiedlung abgestimmt werden.

5.15 Ggf. erforderliche CEF Hamsterumsiedlung Bei positiven Nachweisen von Feldhamstern sind artenschutzrechtliche Maßnahmen anzuwenden. Hierfür können Umsiedlungen/Umsetzungen oder Vergrümnungsmaßnahmen durchgeführt werden. Für die Durchführung der Maßnahmen (Umsiedlung/Vergrümnung) sind Ausnahmegenehmigungen nötig und eine Umsiedlung darf nur bei entsprechender Fachkunde durchgeführt werden. Diese Maßnahmen greifen jedoch erst bei positivem Befund. In jedem Fall ist die zuständige Naturschutzbehörde unmittelbar nach dem Begehungstermin über die Ergebnisse zu informieren.

5.16 Errichtung temporärer Reptilienschutzzäune bei Bauarbeiten während der Aktivitätszeit (V 6) Bei Bauarbeiten während der Aktivitätszeit der Zauneidechse ist das an das potenzielle Zauneidechsenhabitat (Straßensaum/Ruderaufruf) angrenzende Baufeld vor Beginn sämtlicher ersteinrichtender Tätigkeiten durch geeignete Reptilienschutzzäune zu sichern. Hierdurch wird ein Einwandern in Baustellenbereiche verhindert. Sollte das Potenzialhabitat zum Erreichen des Plangebiets überfahren werden, ist dies bei der Planung der Reptilienschutzzäune zu berücksichtigen. Die Funktionsfähigkeit des Schutzzauns ist im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu sichern. Nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten ist der Reptilienschutzzaun zu entfernen.

5.17 CEF 1 Anlage von Blühstreifen für Feldlerche und Wiesenschafstelze Zur Etablierung eines zusätzlichen Reviers der Feldlerche wird ein 10 m breiter Blühstreifen (inkl. ca. 2 m Schwarzbrache) mit einer Länge von 100 m benötigt (VSW & PNL 2010). Zum Ausgleich des Verlusts von 3 Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind daher 3 Blühstreifen erforderlich (3.000 m² Gesamtflächenbedarf). Die unterschiedlichen Blühstreifen müssen mindestens 200 m voneinander entfernt sein (VSW & PNL 2010). Diese Flächen dienen ebenso als Ausgleich für Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Wiesenschafstelze.

5.18 Alternative: Anlage von Feldlerchenfenstern Mittels Feldlerchenfenstern ist eine Erhöhung der Siedlungsdichte höchstens um 3 Brutpaare/10 ha möglich (VSW & PNL 2010). Auf einer Ackerfläche von 10 ha können bei min. 2 Fenstern/ha min. 20 Lerchenfenster etabliert werden. Zum Ausgleich des Verlusts von 3 Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind somit 20 Feldlerchenfenster auf 10 ha Ackerfläche erforderlich.

5.19 Die Lerchenfenster sollten mit jeweils ca. 20 m² in Wintergetreide angelegt werden. Die Anlage erfolgt durch Aussetzen/Anheben der Sämaschine, eine Anlage der Fenster durch Herbizideinsatz ist unzulässig. Der Abstand sollte > 25 m zum Feldrand, > 50 m zu Gehölzen, Gebäuden etc. betragen. Die Fenster werden nach der Aussaat wie der Rest des Schilages bewirtschaftet.

TEIL C: Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB und Hinweise

Archäologische Denkmale und Bodenfunde Es befinden sich laut Landesamt für Denkmalschutz innerhalb des Planbereiches sowie dessen unmittelbarem Umfeld gemäß § 2 DenkmSchG LS4 archäologische Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist in dem Fall zu ermöglichen.

Kampfordachtsflächen Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle Salzlandkreis oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

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

Belange des Artenschutzes Belange des Artenschutzes sind zu beachten

Löschwasserbereitstellung Die Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet ist sicherzustellen. Dies hat in Form geeigneter technischer Maßnahmen zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung ist vor Inbetriebnahme der baulichen Anlagen nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2023 der Stadt Könnern „Erweiterung Nord II“ gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ortsüblich durch Bekanntmachung erfolgt.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/2023 „Erweiterung Nord II“ der Stadt Könnern mit Begründung gebilligt und ihn zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt (Beschluss-Nr.).

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung in der Fassung im Rathaus der Stadt Könnern vom bis frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich durch Aushang im Bekanntmachungskasten bekannt gemacht.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

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

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/2023 „Erweiterung Nord II“, Fassung beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt und den Entwurf Fassung 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
Siegel Bürgermeister

6. 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 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aufgefordert worden.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/2023 „Erweiterung Nord II“, Fassung bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis e einschließlich während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Könnern öffentlich ausliegen. 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 öffentliche Aushang im Bekanntmachungskasten vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bevölkerung abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

9. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 1/2023 „Erweiterung Nord II“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

10. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1/2023 „Erweiterung Nord II“ 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 ausfertigt.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

11. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 1/2023 „Erweiterung Nord II“ der Stadt Könnern, 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 ortsüblich im Bekanntmachungskasten vom bis 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) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Könnern sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

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

RECHTSVERBINDLICH

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

Präambel Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Könnern vom der Bebauungsplan Nr. 1/2023 Kenwort „Erweiterung Nord II“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Rechtsgrundlagen

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 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 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: Inhaltsübersicht, §§ 65 und 87 geändert sowie § 64 neu gefasst, §§ 64a bis 64e neu eingefügt und Anlage angefügt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

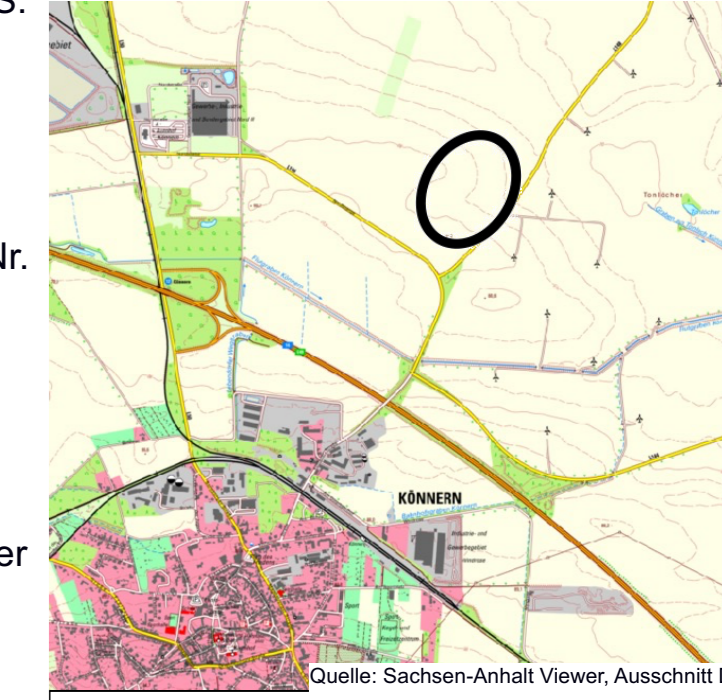
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

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

Stand August 2025
Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beziehungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Table with 2 columns: Maßstab: 1 : 1500 and Datum: 08.08.2025. Includes a small map and a logo for KAPPISSGRUPPE EDLER BAUWERK.



Official stamp and logo for the planning authority, including the name 'KAPPISSGRUPPE EDLER BAUWERK' and contact information.