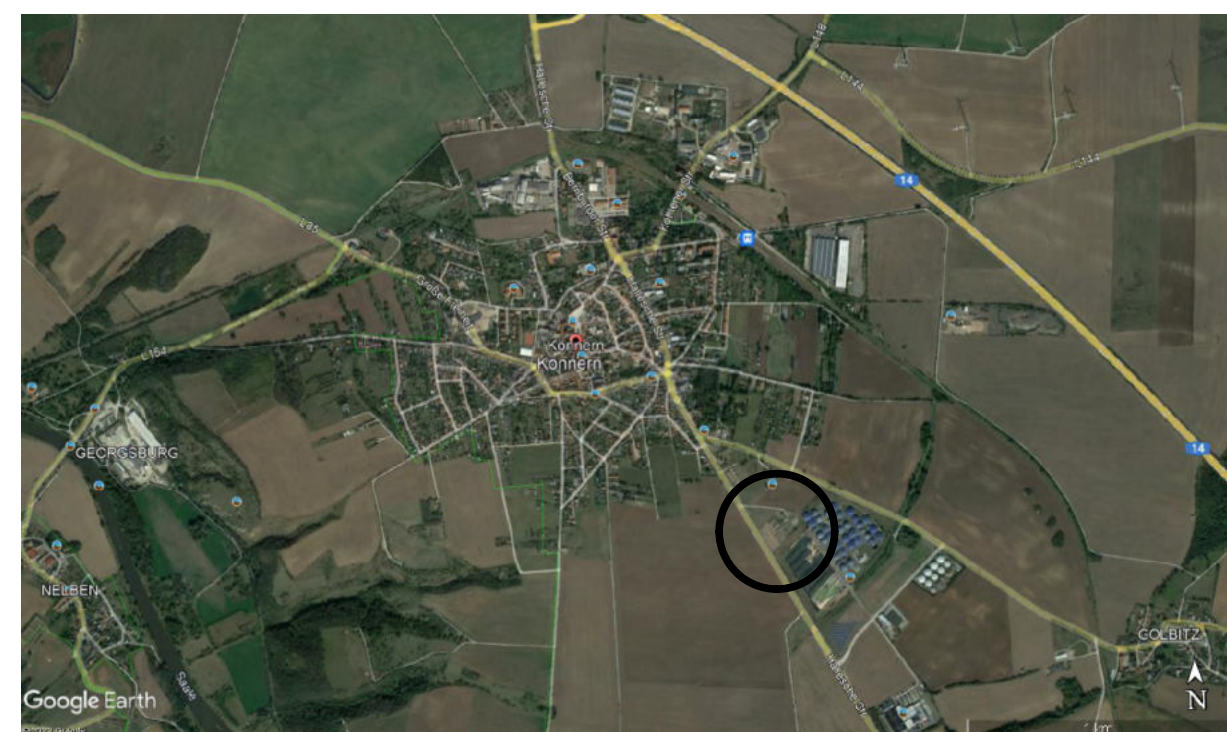


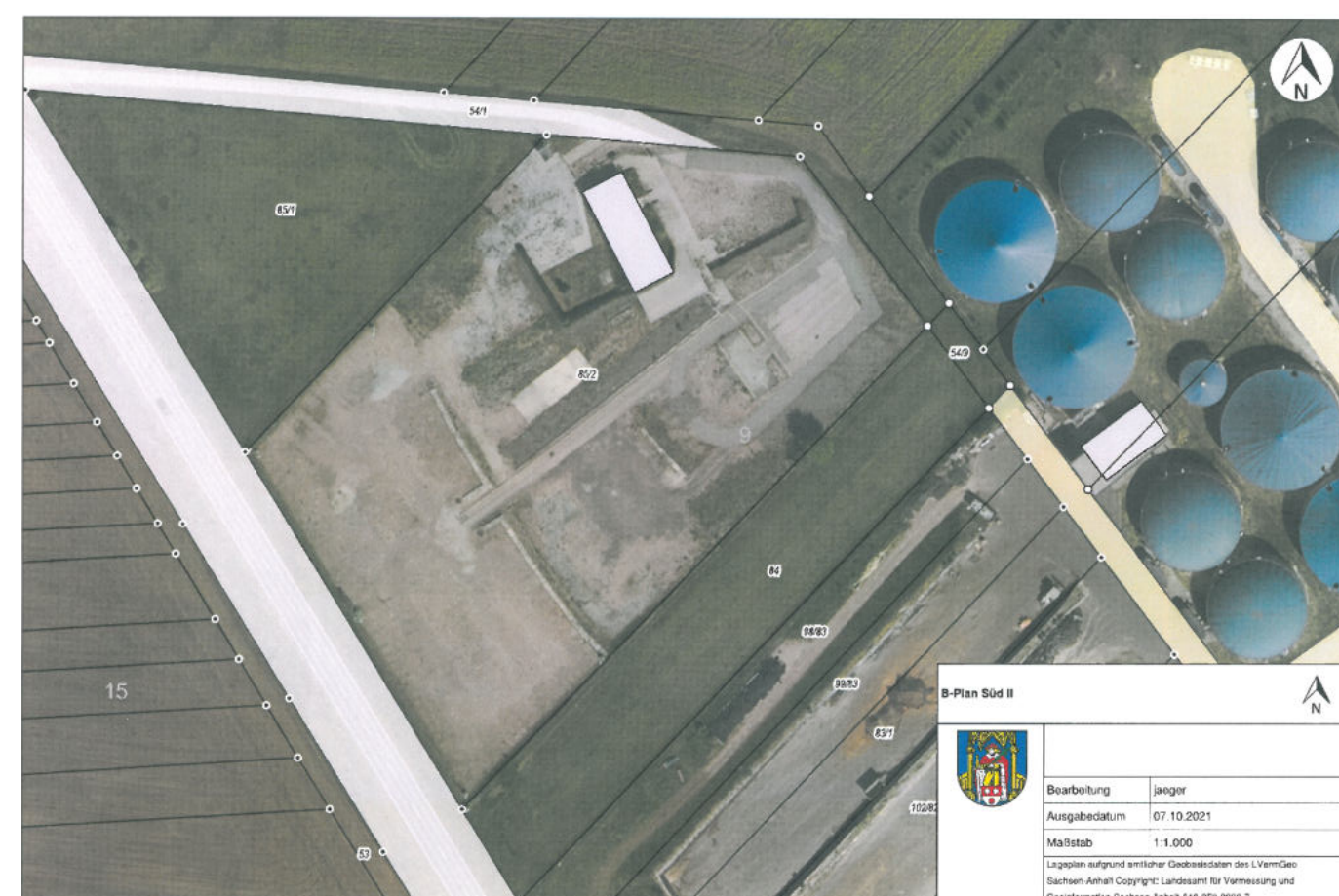
Planteil A Planzeichnung



Geobasisdaten ©GeoBasis - DE / LVermGeo Sachsen-Anhalt in Bezug auf A18-250-2009-7



Übersichtsplan o.M. Quelle: google earth, Auszug vom 13.01.2022



Lageplan o.M.

Planzeichenerklärung
gem. Planzeicherverordnung - PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Höhe der baulichen Anlage

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

a Bauweise
Abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Leitung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

Flurstück

85/2 Flurstücksnummer

3,00 Bemaßung

Einfahrt

HP Höhenbezugspunkt

Baulinie (gem. StrG LSA)

RPS - Linie (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme - RPS 2009)

Erklärung der Nutzungsschablone

Textteil B Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen
1. Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 zulässigen baulichen Anlagen sind zulässig.
1.1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
1.3.1 Die abweichende Bauweise lässt sowohl Gebäude nach offener Bauweise, also unter 50 m, aber auch nach geschlossener Bauweise, also über 50 m zu.
1.3.2 Das Errichten von Zaun und Toranlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Das Errichten von Zuwegungen, Nebenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen, Garagen und Stellplätzen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen die Zufahrten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

1.4 Verkehrserschließung
1.4.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Straße von der Landesstraße L 50 „Hallescher Straß“ ehemals B 71.
1.4.2 Die innere Erschließung richtet sich nach den vorhandenen Verkehrswegen.

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

2.1.1 Entlang eines Teilbereichs der östlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt.
Auf der Fläche mit einer Größe von 480 m² soll eine 3-reihige Hecke mit heimischen Strauch- und Baumarten gepflanzt werden. Die Breite beträgt zwischen 3,50 m (Osten) und 5,00 m (Südosten); die Länge 28,50 m (Osten) bzw. 70,00 m (Südosten).
2.1.2 Es werden standorttypische, heimische Bäume und Sträucher (Pflanzliste) gepflanzt. Es ist zertifiziertes autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Die entsprechenden Nachweise sind zu Kontrollzwecken zu dokumentieren.
2.1.3 Die Hecke ist versetzt anzulegen, wobei der Reihenabstand 1,0 bis 1,2 m und der Abstand der Gehölze untereinander in einer Reihe ca. 1,0 m beträgt. Daraus ergeben sich 3 Reihen. Große Sträucher sind in der mittleren Reihe, kleinstwüchsige und lichtliebende Sträucher in den äußeren Reihen zu pflanzen. Es sind Strauchgruppen mit 3-5 Sträuchern einer Art anzulegen. In der mittleren Reihe sind mit einem Abstand von 6 bis 10 m untereinander Bäume / Heister zu pflanzen.
Anteile der zu pflanzenden Qualitäten:
20% Heister, 3x v., m.B., B. 200 – 225 cm,
80% Sträucher 2x v., 60-100 cm, Cont.

2.1.4 Pflanzenliste Strauch-Baumhecke

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher:	
Amelanchier lamarckii	Kupfer – Felsenbime (nicht einheimisch aber Vogelnährgehölz)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna, C. laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds - Rose (nicht einheimisch aber Vogelnährgehölz)
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Bäume:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastrer	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.1.5 Die Gehölze sind gemäß DIN 18 915, der DIN 18 916 sowie der DIN 18 919 (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) zu pflanzen und zu pflegen. Der günstigste Zeitpunkt der Pflanzung ist im Herbst.
2.1.6 Nach der einjährigen Fertigstellungspflege sowie nach der darauffolgenden Anwachspflege über einen Zeitraum von vier Jahren ist die Ausführung der Pflege jeweils der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Verlustexemplare sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
2.1.7 Die Endabnahme erfolgt im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung durch die UNB und den Vorhabenträger. Abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nach zu pflanzen und zu pflegen.
2.1.8 Die Pflanzung ist für die Dauer des Eingriffes (Bestand des Gewerbegebietes) zu erhalten.
2.1.9 Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss der Stadt Könnern zu erfolgen und ist innerhalb einer Frist von 2 Wochen gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Verfahrensvormerke

1. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 23.11.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03/2021 der Stadt Könnern „Gewerbegebiet SÜD II“ gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich durch Aushang im Bekanntmachungskasten in der Zeit vom . . . 2021 bis . . . 2021 bekannt gemacht worden.
Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts in der Fassung Januar 2022 im Rathaus der Stadt Könnern vom 02.05.2022 bis 03.06.2022 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich durch Aushang im Bekanntmachungskasten vom 14.04.2022 bis 29.04.2022 bekannt gemacht.
Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.04.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts Fassung Januar 2022 aufgefordert worden.
Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.08.2022 den Geltungsbereich um das Wegeflurstück 54/1 Flur 9 Gemarkung Könnern erweitert. Die Änderung des Geltungsbereiches wurde ortsüblich durch Aushang im Bekanntmachungskasten vom 14.10.2022 bis 01.11.2022 bekannt gemacht.
Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.08.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03/2021 „Gewerbegebiet SÜD II“ Fassung Juli 2022 beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichts gebilligt und den Entwurf Fassung Juli 2022 einschließlich der Begründung und des Umweltberichts 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 die 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 19.10.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts Fassung Juli 2022 aufgefordert worden.
Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03/2021 „Gewerbegebiet SÜD II“, Fassung Juli 2022 bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis einschließlich 06.01.2023 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 . . . 2022 bis . . . 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am . . . 2023 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

9. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am . . . 2023 den Bebauungsplan Nr. 03/2021 „Gewerbegebiet SÜD II“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts gebilligt.
Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

10. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 03/2021 „Gewerbegebiet SÜD II“ der Stadt Könnern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

11. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 03/2021 „Gewerbegebiet SÜD II“ der Stadt 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 . . . 2023 bis . . . 2023 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.
Stadt Könnern, den
Siegel Bürgermeister

PRÄAMBEL
Satzung der Stadt Könnern über den Bebauungsplan Nr. 03/2021 „Gewerbegebiet SÜD II“ Stadt Könnern.
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022, wird durch Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Könnern und nach öffentlicher Bekanntmachung folgende Satzung über das Gebiet „Gewerbegebiet SÜD II“ Stadt Könnern bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.
Teil A Planzeichnung Maßstab 1:1000
Planzeichenerklärung
Teil B Textliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen

Bebauungsplan Nr. 03/2021 "Gewerbegebiet SÜD II"

Stadt Könnern
Salzlandkreis
Fassung: Satzung
Stand: Januar 2023
Maßstab: 1:1000

Landschaftsarchitektur
Stadt * und Dorfplanung
Dipl.-Ing. N.Khurana
Landschaftsarchitektin

Lindenstrasse 22
Ascherleben
06449
Telefon: (0 34 73) 91 21 17
Telefax: (0 34 73) 91 21 18