



TEIL A - PLANZEICHNUNG

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V.m §1 Abs. 2 und Abs. 5 und 6 BauNVO, § 9 BauNVO  
 1.1.1. Industriegebiet nach § 9 BauNVO  
 1.1.2. Zulässig sind:  
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- 1.1.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Tankstellen  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- 1.1.4. Nicht Bestandteil sind:  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) i.V.m § 22 BauNVO  
 1.2.1. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt eine offene Bauweise, bei der die Gebäudelänge von 50 Meter überschritten werden darf.
- 1.3 Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 1.3.1. Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn ihre Geräuschemissionen folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:  
 L(EK) Tag 70 dB(A) L(EK) Nacht 55 dB(A)
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m § 12 und § 14 BauNVO  
 1.4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze, Fahrradstellanlagen und Müllsammelanlagen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.  
 1.4.2. Im gesamten Geltungsbereich sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen nur auf den Dachflächen und an Fassaden zulässig. Die Anlagen sind auch aufgeständert in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 1.5.1. Bestehende Gehölze innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollten im Zuge der Straßenbaumaßnahme (Kreisverkehr und Berliner Straße) einzelne Gehölze nicht erhalten werden können, sind diese mindestens gleichwertig zu ersetzen.  
 1.5.2. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten
- 1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 1.6.1. Die Freiflächen in dem Baugebiet, welche nicht für die Errichtung von Gebäuden, Stellflächen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen (mindestens Landschaftsrasen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)  
 GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

Grundflächenzahl (GRZ)	A	B	Höchstmaß der Vollgeschosse
	C	D	
Baumassenzahl (BMZ)	E	F	max. Gebäudehöhe in m
	G	H	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze

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

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

Grünflächen  
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

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

**Darstellung der Plangrundlage**

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Planung Kreisverkehr
- Bestand

**Präambel**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna folgende Satzung über den Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet - Am Kreisel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C), erlassen.



**Bebauungsplan**

<b>BEZEICHNUNG</b> Stadt Sandersdorf-Brehna Erweiterung Gewerbegebiet - Am Kreisel	
<b>MASSTAB</b> 1 : 1.000	<b>GEMARKUNG</b> Brehna
<b>FASSUNG VOM</b> Dezember 2024	<b>FLUR</b> 1

<b>PLANUNGSPHASE</b> Vorentwurf	
------------------------------------	--