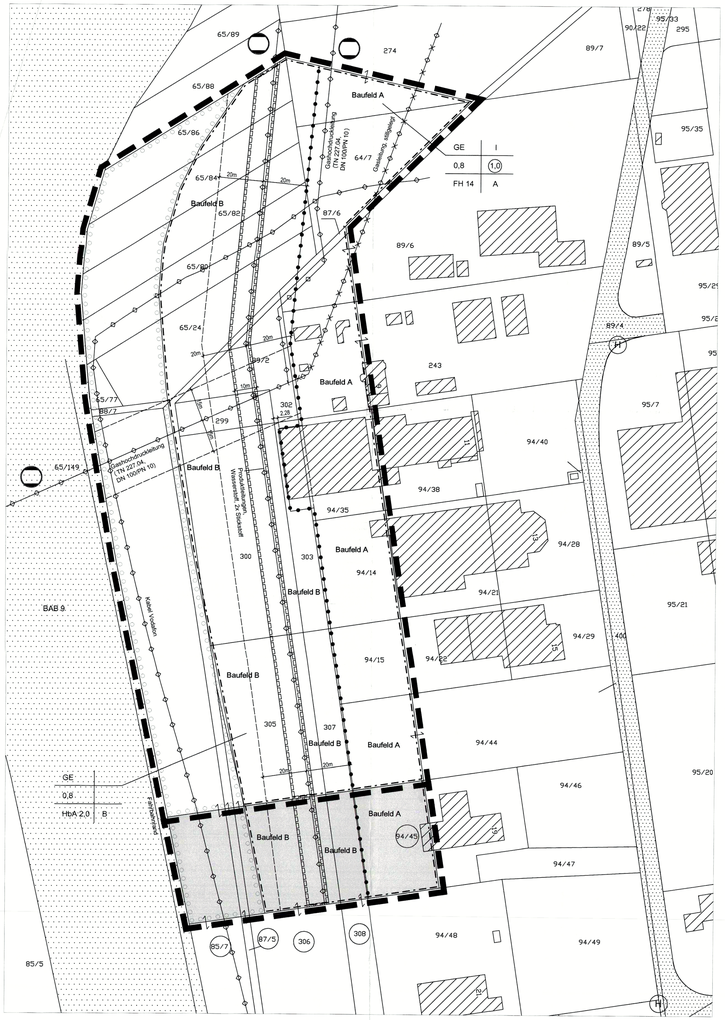
Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Wiesewitzer Mark - An der A 9"
Planzeichnung Teil A



"Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013 / A18- 248-2010-7"

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(1,0) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

FH — Firsthöhe in m

HbA — Höhe baulicher Anlagen in m

Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene Bebauung

z.B. 94/8 — Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

Versorgungsleitung, unterflur

Versorgungsleitung, unterflur stillgelegt

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten

Schutzstreifen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(H) — Unterflurhydranten, vorhanden

Ver- und Entsorgungsanlagen

Gas

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	Baufeld

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet „Wiesewitzer Mark – An der A 9" wird gemäß § 8 (1) und (2) BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Nicht zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 und 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- Grundflächenzahl GRZ 0,8 (als Höchstmaß)
- Maximale Geschossflächenzahl 1,0 im Baufeld A
- Maximale Zahl der Vollgeschosse 1 im Baufeld A
- Maximale Firsthöhe: 14,0 m im Baufeld A
- Maximale Höhe baulicher Anlagen: 2,0 m im Baufeld B
- Im Baufeld A können Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 30,0 m zugelassen werden (Werbung am Ort der Leistung). Ausnahmsweise können auch Werbungen kommunaler Träger zugelassen werden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Pkw-Stellplätze sind nur aus wasserdurchlässigem Material zulässig.
- Ausnahmsweise können über den als Fläche mit Leitungsrechten gekennzeichneten Bereich Überfahrten nach den Vorgaben des Leitungsbetreibers zugelassen werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 16, 20 und 25 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb des Plangebietes):

A 1: In der mit Leitungsrechten gekennzeichneten Fläche ist die Entstehung einer Ruderalfläche, gebildet aus ausdauernden Arten (URA*), zuzulassen.

A 2: Die nicht überbaubaren Freiflächen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche sind zu 50 % dauerhaft als sonstige nicht parkartige Grünanlage (PYX*) zu begrünen und zu erhalten.

A 3: Die nicht überbaubaren Freiflächen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche sind zu 50 % dauerhaft als Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB*) zu begrünen und zu erhalten.

Zu A2/A3: Da die Grundflächenzahl mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt wird, soll gesichert werden, dass die Kappungsgrenze für Nebenanlagen u.ä. nicht überschritten werden darf. Die verbleibende Fläche von mindestens 0,2 der zur Bebauung verfügbaren Gesamtfläche ist deshalb zwingend als Grünfläche / Baum-Strauch-Hecke anzulegen.

Um eine Doppelfestsetzung zu vermeiden, wird dieser grünordnerische Regelungsinhalt nur in die textlichen Festsetzungen eingestellt. Sie beziehen sich nicht auf eine bestimmte Platzierung im Baufeld, sondern gelten allgemein im Plangebiet.

*) Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Die Gehölzauswahl hat aus beiliegender Pflanzliste zu erfolgen.

3. Festsetzung zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vor der Bebauung ist die Fläche durch einen Sachverständigen hinsichtlich des Vorkommens von Feldhamstern (Cricetus cricetus) zu untersuchen. Das weitere Vorgehen ist dann mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

5. Pflanzliste

Wuchshöhe	Gehölzart	
über 20 m	Betula pendula	Sand-/ Hängebirke
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
10 - 20 m	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pubescens	Moorbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche/ Weißbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Ebereschel/ Vogelbeerbaum
5 - 10 m	Corylus avellana	Haselnuss
	Euotrymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Malus sylvestris	Wild-/Holzapfel
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Pyrus pyraster	Wild-/Holzbirne
	Salix caprea	Salweide
bis 5 m	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn
	Rosa div. spec.	Wildrosenarten
	Rubus div. spec.	Brombeer-Arten
	Salix aurita	Ohrweide
	Salix cinerea	Grauweide
	Salix purpurea	Purpurweide
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Grünordnung.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand der Ortslage von Brehna innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe-gebiet West, südlich der B 100".
3. Der Geltungsbereich wird katastermäßig wie folgt beschrieben:

Baugebiet

Gemarkung: Brehna
Flur: 4
Flurstücke: 65/86, 65/84, 65/82, 65/80, 64/7, 65/77, 65/ 24, 89/7, 89/2, 94/35, 94/14, 94/15, tlw. 274, tlw. 87/6, tlw. 89/6, tlw. 243, tlw. 94/44, tlw. 87/5 und tlw.85/7 sowie die Flurstücke 299, 300, 305 (ehemals Flurstück 94/8) und 302, 303, 307 (ehemals Flurstück 94/36)

Die vorliegende Änderung beinhaltet die Erweiterung des Geltungsbereiches in südliche Richtung um 50 m und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung: Brehna
Flur: 4
Flurstücke: tlw. 85/7, tlw. 87/5, tlw. 306, tlw. 308 und tlw. 94/45

Fläche für externe Ersatzmaßnahmen:

Gemarkung: Brehna
Flur: 4
Flurstücke: 14/18, 138; jeweils teilweise

4. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird am Verwaltungssitz der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf-Brehna zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
5. Das Plangebiet grenzt mit seiner Westseite an das Flurstück der Bundesautobahn BAB 9 an. Somit sind folgende Nutzungseinschränkungen und Hinweise zu beachten:
   - Vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahn gilt gem. Bundesfernstraßengesetz eine Bauverbotszone von 40 m parallel zum Fahrbahnrand.
   - Baumaßnahmen in der Baubeschränkungszone (100 m parallel zum Fahrbahnrand) sind zusätzlich genehmigungspflichtig durch die Landesstraßenbaubehörde LSBB Sachsen-Anhalt.
   - Jegliche Werbung innerhalb der Baubeschränkungszone sowie Werbung an Masten, bewegliche oder den Verkehrsteilnehmer blendende Werbung außerhalb der Baubeschränkungszone ist genehmigungspflichtig (LSBB LSA). Es wird auf die Richtlinie zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht (ARS Nr. 32/2001) des BMVBW vom 17.09.2001 verwiesen.
6. Das Plangebiet wird von Produktleitungen der Linde Gas Produktionsgesellschaft gequert. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass im einem Abstand von 20 m beidseitig (ab Mitte Rohrachse) der Wasserstoff- Hochdruckleitung die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, nicht gestattet ist.
7. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der BAB 9 und dem Neubau der B 100 (Ortsumgehung Brehna) wurde das Unternehmensflurbereinigungsverfahren nach § 87 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) „Ortsumgehung (OU) Brehna" angeordnet. Der Bereich des Erweiterungsgebietes befindet sich teilweise im Bereich der Flurbereinigungsverfahrens.

   Es sind folgende Flurstücke davon betroffen: Flur 4, Flurstücke 85/7, 87/5 und 306.

   Mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses treten bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsbeschlusses zeitweilige Einschränkungen des Eigentums nach § 34 FlurbG in Kraft. In diesem Zeitraum bedürfen Errichtungen / Änderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen, an Anpflanzungen sowie die Änderung der Nutzungsart von Grundstücken der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde. Diese Zustimmung ist durch den Vorhabenträger bei der Flurneuordnungsbehörde zu beantragen. Die Zustimmung oder Ablehnung dieses Antrages ist ein selbständiger Verwaltungsakt der Flurneuordnungsbehörde neben der Erteilung der notwendigen Genehmigungen anderer Behörden (z.B. Baugenehmigung).
8. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 26.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

   Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2014 (Graßner) Bürgermeister

9. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden und -städten zum Vorentwurf am 18.09.2014 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2014 (Graßner) Bürgermeister

10. Der Stadtrat hat am 18.09.2014 den Entwurf der wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und einschließlich der bis dahin vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Auslegung bestimmt.
    Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gebilligt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert und gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

    Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2014 (Graßner) Bürgermeister

11. Der Entwurf der wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 13.10.2014 bis einschließlich 14.11.2014 während der Zeiten

Montag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

    in der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2, im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung, Zimmer 24 in 06792 Sandersdorf-Brehna nach § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

    Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/2014 vom 06.06.2014.

    Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2014 (Graßner) Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung der Wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Wiesewitzer Mark - An der A 9" in der Gemarkung Brehna aufgrund des Beschlusses vom 15.05.2014.

   Sandersdorf-Brehna,den 04.12.2014 (Graßner) Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 15.05.2014 den Vorentwurf der wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gebilligt.

   Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2014 (Graßner) Bürgermeister

3. Der Vorentwurf der wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht, hat vom 16.06.2014 bis einschließlich 18.07.2014 während der Zeiten

Montag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

   in der Stadt Sanderdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2, im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung in 06792 Sandersdorf-Brehna nach § 3 (1) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/2014 vom 06.06.2014.

   Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2014 (Graßner) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 26.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

   Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2014 (Graßner) Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden und -städten zum Vorentwurf am 18.09.2014 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2014 (Graßner) Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat am 18.09.2014 den Entwurf der wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und einschließlich der bis dahin vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Auslegung bestimmt.
   Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gebilligt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert und gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2014 (Graßner) Bürgermeister

7. Der Entwurf der wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 13.10.2014 bis einschließlich 14.11.2014 während der Zeiten

Montag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

   in der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2, im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung, Zimmer 24 in 06792 Sandersdorf-Brehna nach § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19/2014 vom 02.10.2014.

   Sandersdorf-Brehna, den 04.12.2014 (Graßner) Bürgermeister

8. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden und -städten zum Entwurf am 26.02.2015 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Sandersdorf-Brehna, den 06.03.2015 (Graßner) Bürgermeister

9. Die wesentliche Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Wiesewitzer Mark - An der A 9", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 26.02.2015 als Satzungsänderung beschlossen. Die Begründung zum Plan einschließlich Umweltbericht mit Anlage wurde gebilligt.

    Sandersdorf-Brehna, den 06.03.2015 (Graßner) Bürgermeister

10. Die Satzungsänderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Sandersdorf-Brehna, den 06.03.2015 (Graßner) Bürgermeister

11. Das Inkrafttreten der Satzungsänderung des Bebauungsplanes 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 im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 20.03.2015, Ausgabe 6, Jahrgang 25 ortsüblich 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

    Die Satzungsänderung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

    Sandersdorf-Brehna, den 20.03.2015 (Graßner) Bürgermeister

INHALT DER ÄNDERUNG

geplante Erweiterung des Geltungsbereiches

SATZUNGSEXEMPLAR

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Sandersdorf-Brehna vom 26.02.2015 die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Wiesewitzer Mark - An der A 9" nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzungsänderung beschlossen.

	BEBAUNGSPLAN der Stadt Sandersdorf-Brehna in der Gemarkung Brehna	
	Gewerbegebiet "Wiesewitzer Mark - An der A 9"	
	Satzungsänderung	
Januar 2015	Planungshoheit:	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1000	Bearbeiter :	K. Rieger / G. Sparfeld