

BEBAUUNGSPLAN BREHNA NR.3

"GEWERBEPARK BREHNA, WESTLICH BAB 9"

Satzung der Gemeinde Brehna über den Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Brehna westlich der BAB 9"

Präambel:

Aufgrund des § 6 Abs.1 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt (GVO, Seite 568) vom 5. Oktober 1993, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Haushaltssanierungs-gesetzes 2003 vom 26.02.2003 (VBl. LSA Seite 22) und gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Seite 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. Seite 1818) in Verbindung mit § 86 des Dritten Investitionsförderungs-gesetzes vom 20.05.2005 (GVBl. LSA Seite 769) sowie § 85 BauO LSA vom 20.12.2005, in Kraft getreten am 15.03.2006 be-schließt der Stadtrat der Stadt Brehna den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 3 "Gewerbepark Brehna, westlich der BAB 9" bestehend aus der Plan-zeichnung mit Verfahrensmerkmalen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

VERFAHRENSNACHWEIS

- Der 1. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Brehna, westlich der BAB 9" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde aufgrund des Änderungsbeschlusses Nr. 42/2006 des Stadtrates der Stadt Brehna vom 13.12.2006 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte in Amtsblatt der VWG Bitterfeld am 14.02.2007.

(Ort, Datum, Siegel, Druck) (Unterschrift)

Der Bürgermeister

- Der Stadtrat hat am 04.04.2007 mit Beschluss Nr. 19-2007 den 1. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekannt-machung über den Auslegungsbeschluss erfolgte in Amtsblatt der VWG Bitterfeld am 18.04.2007.

(Ort, Datum, Siegel, Druck) (Unterschrift)

Der Bürgermeister

- Der 1. Entwurf der 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen Begründung hat in der Zeit vom 26.04.2007 bis 29.05.2007 während der Dienstzeiten in der VWG Bitterfeld öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vor-gebracht werden können. Den Bürgern wird in Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

(Ort, Datum, Siegel, Druck) (Unterschrift)

Der Bürgermeister

- Der Stadtrat hat die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.04.2007 um Stellungnahme zum 1. Entwurf der 2. Änderung gebeten. Die eingebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 27.06.2007 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde mit dem Beschluss 36/2007 dokumentiert. Mit Schreiben vom 02.11.2007 wurde eine ergänzende Beteiligung TOB abgefordert. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.12.2007 den Beschlüssen 36/2007 mit dem Beschluss 105/2007 aufgehoben.

(Ort, Datum, Siegel, Druck) (Unterschrift)

Der Bürgermeister

- Der Stadtrat hat die Gesamtabwägung durchgeführt und beschließt in seiner Sitzung am 13.12.2007 mit Beschluss Nr. 106/2007 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Brehna, westlich der BAB 9" als Satzung. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.

(Ort, Datum, Siegel, Druck) (Unterschrift)

Der Bürgermeister

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Brehna, westlich der BAB 9" wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes Magdeburg vom RZ erteilt.

(Ort, Datum, Siegel, Druck) (Unterschrift)

Landesverwaltungsamt

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jeder-mann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist in Amtsblatt der VWG Bitterfeld-Höfen vom ortsüblich bekannt ge-macht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen hingewiesen worden.

(Ort, Datum, Siegel, Druck) (Unterschrift)

Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Brehna, westlich der BAB 9" wird hiermit ausgesetzt.

(Ort, Datum, Siegel, Druck) (Unterschrift)

Der Bürgermeister

Gemäß des RdErl. des MI und MRS vom 12.04.1994-46-21013 sind auf der Planunterlage im Bereich des Kartenbildes folgende Vermerke anzubringen:

- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Bessau Stadt: Brehna Gemarkung: Brehna Flur: 12500 Maßstab:

Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr): Februar 2002
Vervielfältigungsverfahren: erteilt durch das Katasteramt am 20.03.02
Aktenzeichen: VE 14/02

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)
1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
[G] Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl
[GZ] Bauflächenzahl
[GZ] Traufhöhe
TH

Baumlinie, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

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

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Unterirdische Leitungen

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, 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)

Anpflanzung von Sträuchern (keine Baumbepflanzung zugelassen)

Maßnahmen zur Ausgestaltung

Sonstige Festsetzungen

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

Darstellung ohne Nordschärfer

Loschwasserloch mit Entnahmestelle

Zuegung zum Loschwasserloch

Regenrückhaltebecken

Flurgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Stellflächen sind mit je 1 Baum pro 6 Stellplätze zu bepflanzen.
- Auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße >10.000m² ist für jede anfallende 10.000m²-Fläche eine Anpflanzung von 30 Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 14-16 cm vorzusehen. Zu gestaltende Grünflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen eine mind. 25%-ige Baum- und Strauchbepflanzung einhalten.
- Flächen zur Anpflanzung sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Zu den Erschließungsstraßen ist mind. ein 3m breiter Vegetationsstreifen anzulegen.
- Ausgleichsmaßnahmen
M 1 - Pflanzung von Strauchgruppen
Pflanzung von Sträuchern 3-6-reihig im Abstand von 1m; in Längsrichtung ca. 20m oder als Pflanzinsel gemäß Pflanzliste 3 und 4
100 Stck/ Strauchgruppe
M 2 - Anlage zweier Feldgehölze (2 x 8.000m²)
Pflanzung von Großbäumen, kleinkronigen Bäumen und Sträuchern in Kreis- oder Quadratform auf 50% der Fläche.
Innen: Großbäume im Abstand von 8m mit Gebüschunterpflanzung gemäß Pflanzliste 1
20 Stck
Mittlerer Bereich: kleinkronige Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 2 und 3
50 Stck
Außen: Strauchbepflanzung gemäß Pflanzliste 4
80 Stck
M 3 - Grundstücksbepflanzung
Heckenpflanzung 3-4-reihig, Länge ca. 20m gemäß Pflanzliste 4
70 Stck
M 4 - Planstraße A Lückenbepflanzung
Pflanzung von Großbäumen als Lückenbepflanzung gemäß Pflanzliste 1
15 Stck/ bzw. nach Erfordernis
Pflanzung von Sträuchern frei im Abstand von 1m; in Längsrichtung ca. 10m gemäß Pflanzliste 4
15 Stck/ bzw. nach Erfordernis
- Flächen, die für die Versorgung der Gewerbeanlagen notwendig sind, sind auf den Grundstücken nachzuweisen.
§ 9 Abs. 1, Nr. 12, M u. Abs. 6 BauGB
- Wandflächen von Gebäuden, deren Dachfläche 1.000m² überschreitet, sollten mit rankenden oder schlingenden Gewächsen als vertikale Gliederung begrünt werden (Fassadenbegrünung gemäß Pflanzliste 5).
- Stellplätze und Fußwege sind durch Anlagen mit wasserdrainierenden Materialien zu entsiegeln. Oberflächenwasser von versiegelten Funktions- und Verkehrsflächen sind von schädlichen Rückständen zu reinigen und der natürlichen Versickerung zuzuführen.
- Für die Dachentwässerung ist eine Versickerungsanlage nach ATV A 138 auf dem Grundstück zu errichten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Veranlassung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.
- Die Traufhöhe ist mit 20,00m über Geländeoberkante als Höchstmaß vorzusehen. Ausnahmen bestehen für bauliche Anlagen, welche produktionstechnisch erforderlich sind:
1. Schornsteinanlagen sind nach Anforderung der FeuVo sowie der BldSchV in Maß und Art herzustellen;
2. Silos und Kühltürme sind auf das kleinste technisch vertretbare Höhenmaß herzustellen und im Bauantrag vom Bauherren nachzuweisen.
- Stellplätze sind in notwendigen Anteil auf den Grundstücken nachzuweisen-tatsächlicher Stellplatzbedarf. Eine Erreichbarkeit über 24 Stunden soll gegeben sein.
- Betriebe mit einem erhöhten Grundstücksbedarf sind in den ausgewiesenen Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.
- Planungen zur Errichtung von baulichen Anlagen und Anlagen der Außenwerbung in einem Abstand von bis zu 100m zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahnen sind zur Genehmigung den "Bauaustragen der Bundesautobahn" (Bundesfernstraßengesetz § 9 (2), III) vorzulegen.
- Bei der Errichtung von Beleuchtungsanlagen auf den geplanten Bauflächen ist eine Blend- und Irritationsschutz für den Autobahnbenutzer auszuschließen.

Hinweis

Im Plangebiet wird die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz sowie der Möglichkeit der öffentlichen Nutzung von 4 Löschwasserstellen auf dem Gelände der Betriebe entsprechend den For-dernungen der Löschwassermengen für Gewerbe- und Industriegebiete von 156m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden abgesichert. Davon werden 60m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Leitungsnetz der Versorgungsträger abgedeckt.

Pflanzlisten

Liste 1 - Bäume Wuchshöhe über 20m
Acer platanoides Spitz-Rhön
Acer pseudoplatanus Berg-Rhön
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Salix alba Kopf-Weide, Silber-Weide, Weiß-Weide
Tilia cordata Kleinblättrige Linde, Winter-Linde
Ulmus carpinifolia Feld-Ulm

Liste 2 - Bäume Wuchshöhe 10 - 20m
Acer caespitosa Feld-Rhön, Hecken-Rhön
Prunus avium Vogel-Kirsche, Süß-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche/ Vogelbeerbäum

Liste 3 - Bäume Wuchshöhe 5 - 10m
Corylus avellana Wald-Hassel, Haselnuß
Euonymus europaeus Pfaffenbutchen
Malus sylvestris Holzapfel, Wildapfel
Prunus padus Traubenkirsche
Pyrus communis Holzbirne, Wilder Birnbaum

Liste 4 - Sträucher
Cornus sanguinea Gemeiner Hartweigel
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Prunus spinosa Schlehe, Scheldorn, Schwarzdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa div. spec. Rosen-Arten
Salix cinerea Asch-Weide
Salix purpurea Hänge-Purpur-Weide
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Liste 5 - Kletter- und Kletterpflanzen
Clematis spec. Waldreben-Arten
Hedera helix Gemeiner Efeu, Kleinblättriger Efeu
Humulus lupulus Hopfen
Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia Mauerwein
Parthenocissus tricuspidata Selbstklimmer
"Veitchii"

STADT BREHNA

BEBAUUNGSPLAN NR: 3

GEWERBEPARK BREHNA, westlich der BAB 9

AUSFERTIGUNG

MARSTAB 1: 2.500

GEMARKUNG BREHNA

FLUR 1 und 2

2. ÄNDERUNG

Satzungsexemplar

Nachrichtliche Übernahme

- Der nördliche Bereich des B-Plangebietes ist von Flurbereinigerungsverfahren "Ortsungehung (OU)" Brehna (Verf.-Nr. BT 1032/1) betroffen. Bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigerungsverfahrens gilt eine "Veränderungssperre" nach § 34 FlurbG.

Ingenieurbüro Ladde	Strangsstraße 10 06140 Bitterfeld	Datum	Name
Dipl.-Ing. Claudia Ladde	Tel. 03493 / 338000 Fax 03493 / 338002 E-Mail: info@ladde.de www.ladde.de	beurteilt 12/07 gezeichnet 12/07 geprüft	Ladde Klo
Informations - Straßenbau - Objektsanierung			