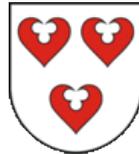


Stadt Sandersdorf-Brehna



1. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 100 „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“ in Brehna



Teil B - Textliche Festsetzungen

SATZUNG

Stand: Juni 2025

Hinweis:

Die Textlichen Festsetzungen mit Stand **Juni 2025** ersetzen die Textlichen Festsetzungen der Fassung vom **02.10.1991 vollumfänglich für den Planbereich der 1. Vereinfachten Änderung.**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Das Plangebiet ist nach § 8 BauNVO ausgewiesen als Gewerbegebiet. Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Für den Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung wird festgesetzt:

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- 1.1 Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 1.3 Tankstellen,
- 1.4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden

- 1.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- 1.6 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 1.7 Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 und 17 BauNVO bestimmt.

Für das Baufeld 1 gilt:

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 begrenzt.
- 2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,2 als Höchstmaß begrenzt.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II.
- 2.4 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist auf maximal 8m begrenzt.

Für das Baufeld 2 gilt:

- 2.5 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 begrenzt.
- 2.6 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,2 als Höchstmaß begrenzt.
- 2.7 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II.
- 2.8 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist auf maximal 10m begrenzt.

Für die Baufelder 3 und 4 gilt:

- 2.9 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 begrenzt.
- 2.10 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 2,2 als Höchstmaß begrenzt.
- 2.11 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III.
- 2.12 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist auf maximal 14m begrenzt.

Definition Höhe der baulichen Anlage (§ 18 Nr. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt gilt die dem Baukörper unmittelbar zugeordnete befestigte Straßenfläche.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die notwendigen Stellplätze nach § 48 Abs. 1 BauO LSA sind vollumfänglich auf den privaten Baugrundstücken zu realisieren und herzustellen.

5. Grünordnerische Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Maßnahme M 1

Nicht überbaubare Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung sind als Beete/Rabatte anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

5.2 Maßnahme M 2

Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Grünbestand (Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Bei Abgang unter Schutz gestellter Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sandersdorf-Brehna ist eine Ersatzpflanzung mit heimischen Gehölzen nach § 8 Baumschutzsatzung vorzunehmen. Dabei sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

5.3 Maßnahme M 3

Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesene privaten Grünfläche ist gebiets-eigenes Saatgut (Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 5 – Mittel-deutsches Tief- und Hügelland) auszusäen.

Die Ansaatfläche ist durch eine maximal 2x jährlich durchzuführende Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahd darf nicht in der Zeit zwischen dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden.

Die Realisierung der grünordnerischen Maßnahme hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung geplanter Baumaßnahmen / Bodenversiegelungen im Baufeld 2 zu erfolgen.

5.4 Maßnahme M 4

Das gemäß Planeintrag ausgewiesene Pflanzgebot für 15 Einzelbäume ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen auszuführen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

Die Realisierung der grünordnerischen Maßnahme hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung geplanter Baumaßnahmen / Bodenversiegelungen im Baufeld 2 zu erfolgen. Es besteht eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege für 4 Jahre inkl. Wässern.

Hinweise zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Bei Baufeldfreimachung kann es zum Töten und Verletzen von Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Baufeldfrei-machungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar, erfolgen. Eine Zerstörung von Gelegen bzw. die Tötung von Nestlingen in den Nestern von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden.