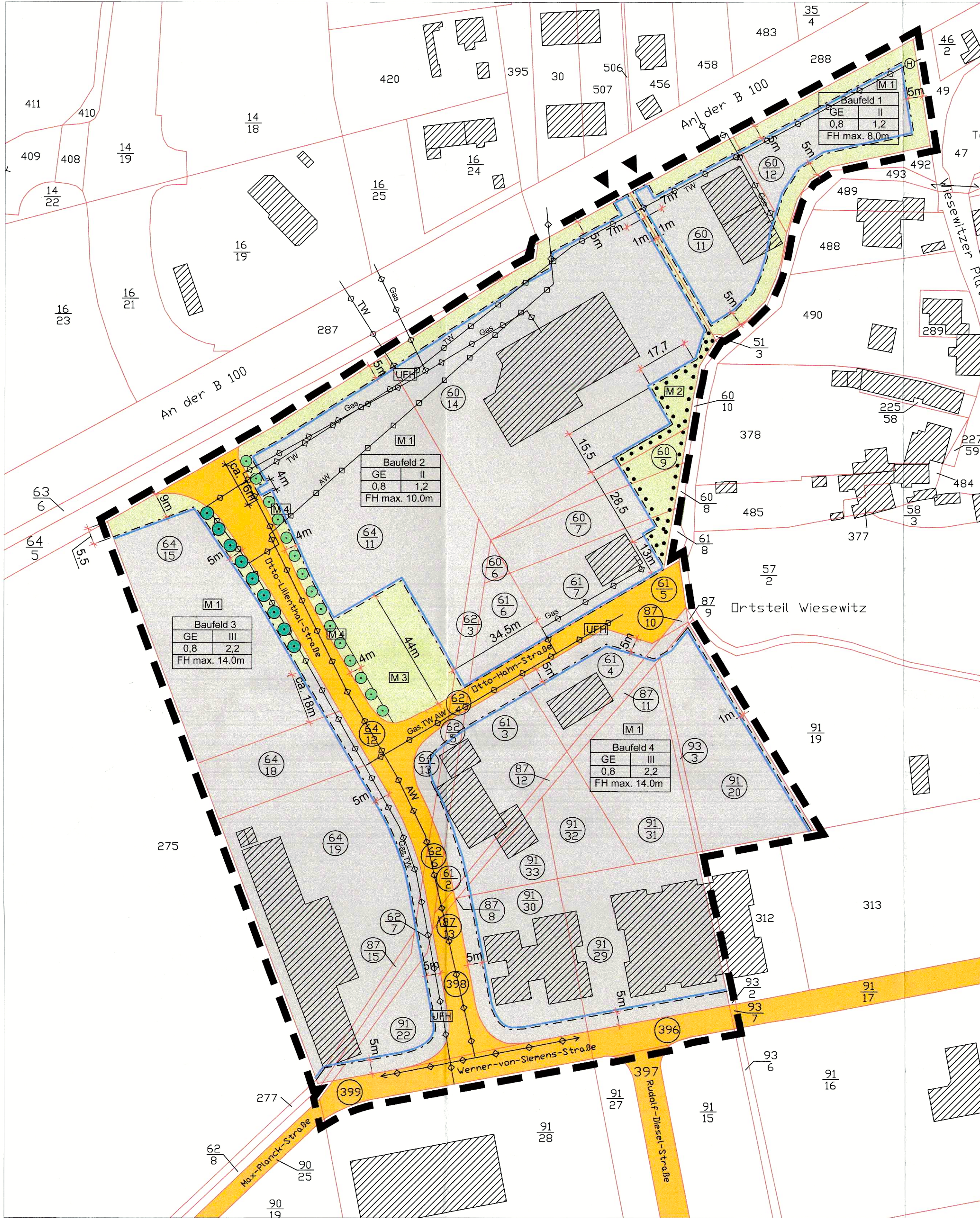


Stadt Sandersdorf-Brehna - 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 100
"Gewerbegebiet West - südlich der B 100" in Brehna

Planzeichnung (Teil A)

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt
für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2024/ A18-248-2010-7



Der Bereich der 1. Änderung wird wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Brehna
Flur: 4
Flurstücke: 60/6, 60/7, 60/9, 60/11, 60/12, 60/14, 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 61/6, 61/7, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 64/11, 64/12, 64/13, 64/15, 64/18, 64/19, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12, 67/13, 67/15, 67/20, 67/22, 67/29, 67/30, 67/31, 67/32, 91/33, 93/3, 396, 398 und 399

Erläuterung der Nutzungsschablonen

Baufeldbezeichnung	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe)	

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

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

Gewerbegebiet

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

0,8 Grundflächenzahl

z.B. (2,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. FH max. 8,0m maximale Firsthöhe

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsflächen, Bestand

Grundstückseinfahrten, Bestand

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

Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch (Trinkwasser, Abwasser, Gas)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

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

Umgestaltung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot für 15 Einzelbäume

Erhalt von Einzelbäumen

grünordnerische Maßnahmen gemäß den Textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Bestandsangaben, Planzeichen der Kartengrundlage

Flurstücksgrenzen

z.B. 399 Flurstücksbezeichnung

vorhandene Bebauung (Gebäudebestand mit Hausnummer)

vorhandene Hydranten (nachrichtliche Übernahme)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Hinweis:

Die Textlichen Festsetzungen mit Stand Juni 2025 ersetzen die Textlichen Festsetzungen der Fassung vom 02.10.1991 vollumfänglich für den Planbereich der 1. 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 belastenden 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 Betriebspersonal 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 Vergnügungsanlagen.

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 das Baufeld 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 Tiefland“ 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 § 6 Baumschutzsatzung vorzunehmen. Dabei sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tiefland“ zu verwenden.

- 5.3 Maßnahme M 3 Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen privaten Grünfläche ist gebietseigenes Saatgut (Reisensaatgut) der Herkunftsregion 5 – „Mitteldeutsches Tiefland“ 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 Tiefland“ 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 Unterhaltungsplanung für 4 Jahre inkl. Wässern.

Hinweise zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Bei Baufeldfreimachung kann es zum Töten und Verletzen von Tieren gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen 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.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Gewerbegebiet West, südlich der B 100" in der Ortschaft Brehna (Wiesewitzer Mark) im vereinfachten Planverfahren nach §13 BauGB aufgrund des Stadtratbeschlusses vom 18.12.2024.

Sandersdorf-Brehna, den 06.03.2025

(Syska) Bürgermeisterin

2. Der Stadtrat hat am 18.12.2024 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 (Stand November 2024) beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 06.03.2025

(Syska) Bürgermeisterin

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 (Stand November 2024), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20. Januar 2025 als einschließlich 21. Februar 2025 auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet waren die vollständigen Entwurfsunterlagen während der Dienstzeiten

Dienstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag von 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr

und nach Terminabstimmung in der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2, im Fachbereich Bauverwaltung in 06792 Sandersdorf-Brehna für jedermann einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna Nummer 1/2025, Jahrgang 35, vom 17.01.2025 sowie auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna.

Sandersdorf-Brehna, den 06.03.2025

(Syska) Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.01.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und -städte erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sandersdorf-Brehna, den 06.03.2025

(Syska) Bürgermeisterin

5. Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die Stellungnahmen von den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie von den Nachbargemeinden und -städte am 27.08.2025 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf-Brehna, den 10.09.2025

(Syska) Bürgermeisterin

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 in Brehna wurde per Beschluss des Stadtrates der Stadt Sandersdorf-Brehna am 27.08.2025 als Satzungsänderung beschlossen. Die Begründung zur Änderung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.08.2025 gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den 10.09.2025

(Syska) Bürgermeisterin

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 100 "Gewerbegebiet West, südlich der B 100" in Brehna wird hiermit ausgefertigt.

Sandersdorf-Brehna, den 10.09.2025

(Syska) Bürgermeisterin

8. Das Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Gewerbegebiet West, südlich der B 100" in der Ortschaft Brehna (Wiesewitzer Mark) 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, ist im Amtsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 17.10.2025, Ausgabe Nr. 10/2025, 35. Jahrgang

ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna einsehbar.

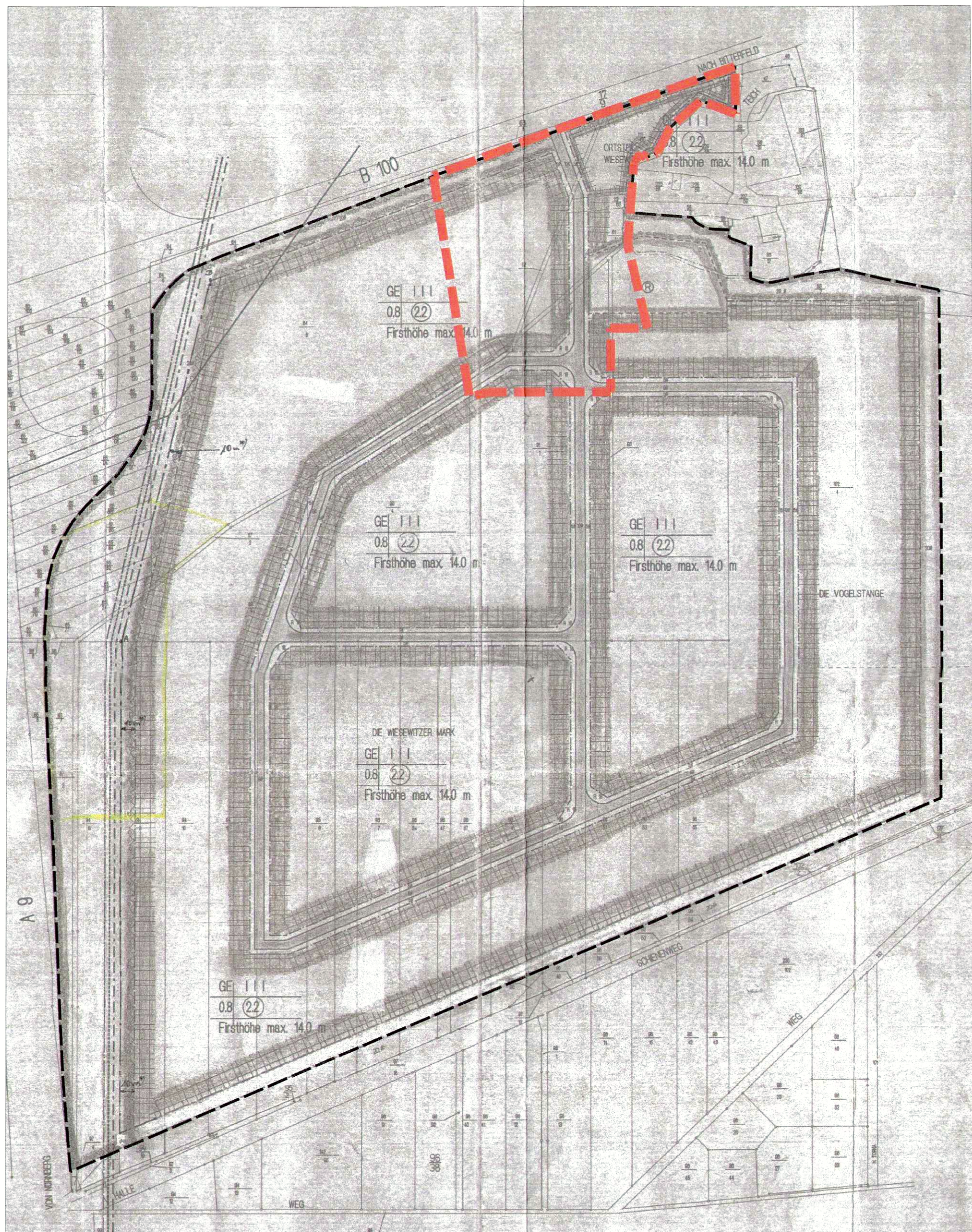
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Gewerbegebiet West, südlich der B 100" in Brehna ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sandersdorf-Brehna, den 20.10.2025

(Syska) Bürgermeisterin

Darstellung Bereich der 1. Änderung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes



Hinweise zur Beachtung

• Leitungsbestand

Der in der Planzeichnung dargestellte Anlagenbestand ist nachrichtlich übernommen. Der Leitungsverlauf ist unverbindlich und gilt als Prinzipdarstellung.

Auf die Stellungnahmen und die zugehörigen Bestandspläne der Versorgungs träger

- AZV „Westliche Mulde“
- MIDEVA mbH NL Anhalt-Fläming
- MITNETZ Gas mbH

wird zur Beachtung hingewiesen. Vor erdengreifenden Maßnahmen ist aktuell Auskunft über den Anlagenbestand einzuholen.

• Denkmalschutz

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschluss durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 27.08.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 100 "Gewerbegebiet West, südlich der B 100" in Brehna, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzungsänderung beschlossen.

Stadt Sandersdorf-Brehna	
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Gewerbegebiet West, südlich der B 100" in Brehna	
SATZUNGS-ÄNDERUNG	Planungshoheit: Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
Juni 2025	Entwurf und Verfahrensbetreuung: Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Hafenröder Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000	Bearbeiter: Kathrin Rieger / Gloria Sparfeld