



Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich des Bahnhofs" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Dodendorf

PLANZEICHNUNG TEIL A



Kartengrundlage:
 Auszug aus Liegenschaftskarte
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt / Geobasisdaten/Stand: 2017
 Maßstab: 1:1000
 Gemeinde: Sülzetal
 Ortsteil: Dodendorf
 Flur: 1
 Flurstück 389, 394; 486; 488; 491; 493; 285/10, 286/10 und 287/10
Herausgeber:
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
 Vervielfältigung erteilt durch:
 Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber
 Genehmigungsnummer:
 [Geobasisdaten/Stand] @ LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)/A18-25680/2010

SATZUNG

der Gemeinde Sülzetal über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich des Bahnhofs" im OT Dodendorf

Aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom **13.06.2019** entsprechend § 10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich des Bahnhofs" in der Gemeinde Sülzetal OT Dodendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung
 Maßstab 1:1000
 Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
 Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Sülzetal, **17.06.2019**
 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

1. Der Gemeinderat hat gem. § 2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am **15.02.2018** den Beschluss zu der Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Sülzetal gefasst.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am **21.02.2018** im Amtsblatt der Einheitsgemeinde Sülzetal.

Sülzetal, **17.06.2019**
 Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **02.07.2018** bis einschließlich **02.08.2018** öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am **20.06.2018** im Amtsblatt der Einheitsgemeinde Sülzetal.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

Sülzetal, **17.06.2019**
 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit dem Schreiben vom **14.06.2018** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.1 BauGB aufgefordert worden.

Sülzetal, **17.06.2019**
 Bürgermeister

Bilgung und öffentliche Auslegung des Entwurfs

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung (inkl. Umweltbericht) wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am **21.02.2019** gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Sülzetal, **17.06.2019**
 Bürgermeister

Öffentlichkeitsbeteiligung

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht) hat gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **27.03.2019** bis einschließlich **30.04.2019** öffentlich im Dienstgebäude der Gemeinde Sülzetal ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, auf vorliegende umweltbezogene Informationen und dem Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am **20.03.2019** im Amtsblatt der Einheitsgemeinde Sülzetal ortsüblich bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden können.

Sülzetal, **17.06.2019**
 Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentl. Belange sind gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom **01.03.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden.

Sie wurden gleichzeitg über die Auslegung gemäß § 4 Abs.2 BauGB informiert und im gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

Sülzetal, **17.06.2019**
 Bürgermeister

Abwägungsbeschluss Entwurf

7. Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner öffentl. Sitzung am **13.06.2019** die von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstige Träger öffentl. Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sülzetal, **17.06.2019**
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am **13.06.2019** den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
 Sülzetal, **17.06.2019**
 Bürgermeister

Ausfertigung

9. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Stand **Mai 2019** wird hermit ausfertigt.

Sülzetal, **17.06.2019**
 Bürgermeister

Bekanntmachung

10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich des Bahnhofs", sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Einheitsgemeinde Sülzetal am **13.06.2019** bekannt gemacht worden.

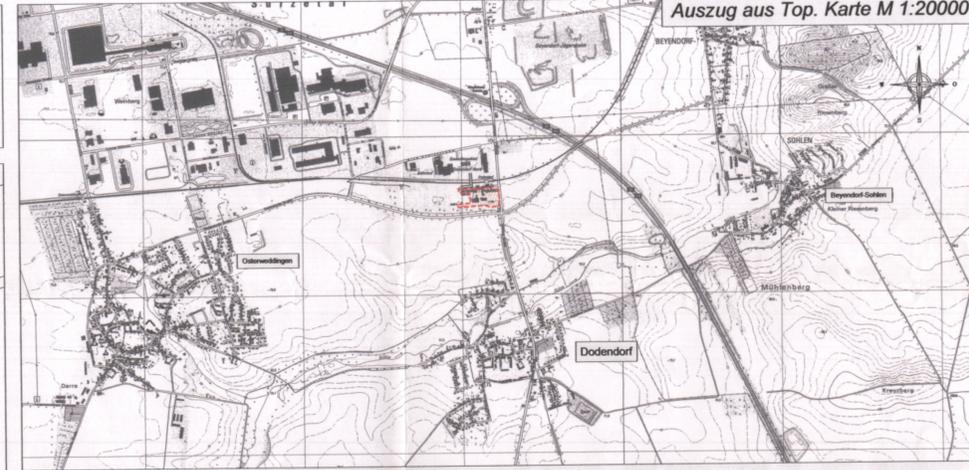
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die in Kraft getretene 1. Änderung des B-Planes ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (gemäß § 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mitgeteilt worden.
 Sülzetal, **17.06.2019**
 Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

11. Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Sülzetal, **17.06.2019**
 Bürgermeister



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 Genehmigungsnummer: [Geobasisdaten/Stand] @ LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)/A18-25680/2010

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

- Für den Änderungsbereich gelten folgende Festsetzungen:
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauWO)**
 - Gemäß § 1 Abs.6 BauWO sind Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nach § 8 Abs.3 Nr.2 BauWO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauWO)
 - Höhe der Anlage
 Die Gesamthöhe (GH) beträgt 12m, ausgenommen hiervon sind Schornsteine, Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten, die eine Höhe von maximal 16m nicht überschreiten dürfen.
 Als unterster Bezugspunkt für die Höhenangabe wird eine Höhe von 75 m über NNW (mittlere Höhe der Oberfläche) des Geländes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.
 - Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauWO)
 Es wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudeteile von über 50m zulässig sind.
 - Ein- bzw. Ausfahrten u. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs.6 BauGB)**
 - Die vorhandene, von der L 50 ausgehende Zufahrt wird als Ein- und Ausfahrt zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt.
 - Die Benutzung der Ein- und Ausfahrt für LKW wird auf den bestehenden Gewerbetrieb Am Bahnhof 5 beschränkt.
 - Die Benutzung der Zufahrt für den anderen Verkehr, ausgenommen Rettungs- und Müllfahrzeuge, sowie die Erhöhung des derzeitigen LKW-Verkehrs von maximal 10 LKW/Tag ins Plangebiet sind ausgeschlossen.
 - Grünordnung**
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern sowie Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume (Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Esche) sind zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen.
 Der Wurzelraum der zu erhaltenden Großbäume ist vor Verdichtung, Aufschüttung oder Abtragung zu schützen.
 - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a BauGB)
 - Innerhalb der Fläche 1 ist ein naturnaher strukturreicher Gebüschraum zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Zu diesem Zweck sind die vorhandenen nichtheimischen Hybrid-Pappeln (*Populus-hybr.*) sowie Eschen-Ahorn (*Acer-negundo*) zu roden. Die gebüschfreien Flächen sind zu 50% gruppenweise mit Gebüsch frischer Standorte entsprechend der unter 3.2.5 aufgeführten Pflanzliste fachgerecht zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung sind die Leitungsverläufe zu berücksichtigen und die entsprechenden Schutzbänke einzuhalten. Extensive Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Planung sind zulässig.
 - Innerhalb der Fläche 2 sind gemäß Nebenbestimmung zur Baugenehmigung "Übersetzung Leinwand" Az:2016-03602 vom 27.10.2016 auf einer Fläche von 115 m² Gebüsch frischer Standorte zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Hierzu sind verpflanzte 3- bis 4-triebige Sträucher insbesondere der folgenden Arten fachgerecht zu pflanzen:
 Schwarzer Holunder – Sambucus nigra – Salix-Weide – Salix caprea
 Hasel – Corylus avellana – Ohr-Weide – Salix aurita
 Purpur-Weide – Salix purpurea – Achs-Weide – Salix cinerea
 - Gestaltung und Bepflanzung der un bebauten Grundstücksflächen**
 Die un bebauten Flächen im Plangebiet sind durch die Einosaat geeigneter Gras-Kräuter-Mischungen zu begrünen.
 - Bei Baumfällungen innerhalb des Plangebietes gemäß festgesetzter Pflanzliste nachzupflanzen. Der Standort ist auf dem Baugrundstück oder auf einer zur Bepflanzung geeigneten von der Gemeinde bereitgestellten Fläche vorzunehmen.
 - Pflanzliste:**

einheimische Baumarten	II. Ordnung:
I. Ordnung:	Hainbuche – Carpinus betulus
Stiel-Eiche – Quercus robur	Feld-Ahorn – Acer campestre
Spitz-Ahorn – Acer platanoides	Eberesche – Sorbus aucuparia
Wald-Linde – Tilia cordata	
einheimische Sträucherarten	
Weißdorn – Crataegus monogyna	Heckenrosche – Lonicera xylosteum
Schlehe – Prunus spinosa	Kornelrösche – Cornus mos
Schwarzer Holunder – Sambucus nigra	Hasel – Corylus avellana
Roter Hirtentriegl – Cornus sanguinea	
 - Pflanzqualitäten**
 Folgende qualitative Mindestanforderungen sind an das Pflanzgut zu erfüllen:
 Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm 2 x v, Stammumfang 10 – 12 cm
 Sträucher: 2 x v, Höhe 100 – 150 cm
 - Pflanzbestimmungen**
 Alle Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Alle gründerischen Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes sind zeitgleich, spätestens aber nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Jahr umzusetzen.
 - Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
 Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Geflügelungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.
 - Altstätten**
 Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, werden folgende Festsetzungen getroffen um weiterhin sicherzustellen, dass bei Fortführung als Gewerbegebiet keine Gefahr für die Allgemeinheit ausgeht.
 – Werden bei Bau- und Abbruchmaßnahmen Verunreinigungen des Bodens und des Bauschuttes festgestellt oder ergeben sich Hinweise über Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.
 – Der Beginn der Bau- und Abbruchmaßnahme ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN IN DER PLANZEICHNUNG (PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

GE	GE Gewerbegebiet (§ 8 BauWO)
-----------	------------------------------
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

GRZ = 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauWO)
GH = 12m	Gesamthöhe (GH) (§ 18 BauWO)
- Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

---	Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauWO)
o	abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauWO)
- Ein- bzw. Ausfahrten u. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)**

▲	Ein- und Ausfahrt
---	-------------------
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 u. Abs.6 BauGB)**

■	Fläche für Versorgungsanlagen
○	Trafostation
○	privates Schmutzwasserpumpwerk
○	Löschwasserentnahme
○	Druckerhöhungsanlage Trinkwasser
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)**

○	TKL Telekommunikation
○	SWL Schmutzwasserleitung
○	RWL Regenwasserleitung
○	TWL Trinkwasserleitung
○	GL Gasleitung
○	MSL Mittelspannungsentleitung
○	NSL Niederspannungsentleitung
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)**

■	private Grünfläche
---	--------------------
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)**

■	Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
1	Fläche 1
2	Fläche 2
○	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 Nutzungsabkablone

1.	2.
3.	4.

1. Art der baulichen Nutzung
2. Höhe der baulichen Anlage
3. Bauweise
4. Grundflächenzahl

 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 u. Abs.6 BauGB)

○	Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
○	G + F – für Anlieger und für Ver- und Entsorgungsträger
L	– für Ver- und Entsorgungsträger
- Hinweise ohne Normcharakter**

■	Flurstücksangabe
(487)	von der Planung betroffene Flurstücke
■	vorh. bauliche Anlage

NW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH Coblenzer Straße 17 39122 Magdeburg		Telefon 0391-4060400 Telefon 0391-4060300 eMail office@nw-gmbh.de	
Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich des Bahnhofs" der Gemeinde Sülzetal, OT Dodendorf			
gemessen	geprüft	Fr. Müller	Fr. Müller
korrektur	gezeichnet	Fr. Scholz	Fr. Müller
Reg.Nr.: 2218001	geprüft	Fr. Müller	Fr. Müller
Darstellung	bearbeitet	Mai 2019	Fr. Müller
	gezeichnet	Mai 2019	Fr. Müller
	geprüft	Mai 2019	Fr. Müller
	Maßstab	1:1000	Blatt Nr.
Satzung			
Legenheit: L5489 V:\2218001\Bsp\1_gf_CorF_Dwg_Vb\BP2218001\Dodendorf_Satzung.dwg V:\2218001\Bsp\1_gf_CorF_Dwg_Vb\BP2218001\Dodendorf_Satzung.dwg			