Planzeichnung (Teil A)

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(Einschränkungen siehe auch §1 textliche Festsetzungen)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

1,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 14 m — Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 (3) der textlichen Festsetzungen

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- keine Bauweise festgesetzt

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - privat

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche privat
Zweckbestimmung Grundstückseingrünung

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs .1 Nr. 25a und b BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. sonstige Planzeichen

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Leitungsführungen im Plangebiet
(nur teilweise durch Grunddienstbarkeit gesichert)

Maßnahmen des Artenschutzes für die Kreuzkröte auf Grundlage des § 44 BNatSchG:

1. Vor Baubeginn ist unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung der Vorhabenstandort zu begehen und insbesondere nach Amphibien zu untersuchen. Der Baubeginn, einschließlich die Baustelleneinrichtung hat ebenfalls unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung in einem Zeitraum stattzufinden, in dem die Vorhabenfläche möglichst trocken ist, so dass eine Schädigung von in wassergefüllten Bodensenken potenziell vorkommenden Arten möglichst auszuschließen ist. Die Begehungstermine der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
2. Für die Erweiterung der Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung wird als Artenschutzmaßnahme für Amphibien, insbesondere für die Kreuzkröte festgesetzt, dass die erweiterte Niederschlagswasserrückhaltung mit einer Maximaltiefe von 30cm zu errichten ist. Weiterhin ist vor Beginn der ersten Baumaßnahme ein stationärer Amphibienschutzzaun, westlich der erweiterten Niederschlagswasserrückhaltung (mindestens von der nördlichen -Bahntrasse- bis zur südlichen Wegefläche - Geltungsbereichsgrenze) zu errichten. Der Amphibienschutzzaun ist regelmäßig auf seine Funktionalität zu überprüfen.
3. Östlich der Niederschlagswasserrückhaltung ist eine Gesteinsaufschüttung oder ein Totholzhaufen (z.B.: 8m x 4m x 1m Größe, frostfreie Mindesttiefe von 70 cm) zu errichten.

Planexterne Maßnahmen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden

1. Anpflanzung eines Eichen- Hainbuchen-Waldes auf einer Ruderalfläche auf einer Teilfläche von 4000 m² des Flurstücks Gemarkung Pretzier, Flur 5, Flurstück 168.
2. Anpflanzung eines Eichen- Hainbuchen-Waldes auf einer Grünlandfläche auf einer Teilfläche von 4000 m² des Flurstücks Gemarkung Königstedt, Flur 2, Flurstück 34/2

Hinweise zu den Belangen des Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist den Gerüchen der Rinderhaltungsanlage (mit Biogasanlage) südlich des Königstedter Weges ausgesetzt. Im gesamten Plangebiet ist mit einer Überschreitung der Häufigkeit von 15% der Jahresstunden zu rechnen, in denen Gerüche der Tierhaltung wahrnehmbar sind.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche eines Gewerbebetriebes einnehmen.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Nr.2 die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr.3 Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.

(3) Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan eine Höhe von 40 m ü. NHN (dies entspricht der durchschnittlichen Geländehöhe) festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist.

§ 2 Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

(2) Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Vorschlagsliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:
- 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
- 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60 - 100 cm hoch.
Im Bereich der Sicherheitsabstände vorhandener und zu erhaltender Leitungen sind die Flächen als extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln.

(3) Die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen sind durch Rasenaussaat oder Gehölzgruppen zu begrünen und als Pflegegrünfläche zu gestalten.

Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten

Bäume

Hain- Buche (Carpinus betulus), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Stiel-Eiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter- Linde (Tilia cordata), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata "Paul´s Scarlet"), Feld- Ahorn (Acer campestre)

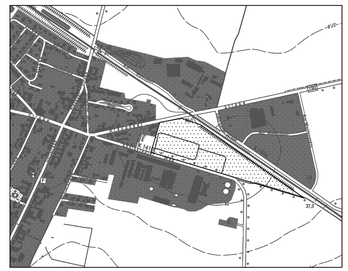
Sträucher

Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Weichsel- Kirsche (prunus mahaleb), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Traubenkirsche (Prunus padus) Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Blut- Johannisbeere (Ribes sanguineum) in Sorten, Silber- Ölweide (Eleagnus commutat), Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) in Sorten, Gemeine Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Spierstrauch (Spirea) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Bauleitplanung der
Hansestadt Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 7 - 19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg"

Entwurf Mai 2020
Maßstab 1: 1000



Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a

verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt,
TK 10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 / G01-5008524-2014

Satzung der Hansestadt Salzwedel über den Bebauungsplan Nr. 7 - 19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg"

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 - 19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Irxleben, den

Funke
Architekt für Stadtplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" beschlossen.

vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2019

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen

vom Hauptausschuss der Hansestadt Salzwedel gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am .....

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen

vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung vom ..... bis ..... gemäß Hauptsatzung durch Aushang am Bürgercenter bekanntgemacht)

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Als Satzung beschlossen.

vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß §10 BauGB am

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Inkrafttgetreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Planerhaltung § 215 BauGB

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

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin