Satzung der Gemeinde Bülstringen über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/06 "Industriegebiet II Bülstringen"

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 Gemeinderat vom 27.06.2022 die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/06 "Industriegebiet II Bülstringen", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich wie folgt neu gefasst:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik
Das Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik dient der Gewinnung solarer Strahlungsenergie durch Freiflächenphotovoltaikanlagen.
Zulässig sind Freiflächenphotovoltaikanlagen auf Grünflächen einschließlich der erforderlichen Trafo- und Wechselrichterstationen sowie zugehöriger Nebenanlagen.

1.2. Anzahl der Vollgeschosse
Eine Überschreitung der festgesetzen zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Industriegebieten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten und die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

1.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen dürfen wie folgt ausnahmsweise überschritten werden:
im Gewerbegebiet GE_3 um bis zu 5 Meter durch notwendige technische Aufbauten,
im Industriegebiet GI_2 bis zu 60 Meter durch erforderliche Schornsteine.

1.4. Höhenbezugspunkt
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan eine Bezugshöhe von 61,25 m ü. NHN (Höhe der L 24 an der Einfahrt Baro) festgesetzt. Abweichend davon bildet für das Sondergebiet Photovoltaik die derzeitige durch Vermessung festgestellte Geländehöhe der Böschung den Bezugspunkt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende abweichende Bauweise im Plangebiet gilt:
- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 m.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das in der Planzeichnung festrgesetzte Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaikanlagen unterhalb der Anlagen durch Neuaussaat mit gebietsheimischem Saatgut und geeignete Pflegemaßnahmen (1-2 x jährliche Mahd) als extensive Grünfläche zu entwickeln ist.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
(1) 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:
- 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10- 12 cm
- 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
- 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60 - 100 cm hoch.
Bei der Anpflanzung sind vorhandene Gehölze einzubeziehen und zu erhalten.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass
je 1000 m² Baugrundstücksfläche 1 Baum und
je 100 m² Baugrundstücksfläche ein Strauch der untenstehenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die in der rechtsverbindlichen Fassung des Planes festgesetzten planexternen Kompensationsmaßnahmen bleiben unverändert weiter gültig.

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), Feld- Ahorn (Acer campestre)
Sträucher
Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeine Schlehe (Prunus spinosa), Echter Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Silber-Ölweide (Eleagnus commutat), Europäischer Pfeifen- strauch (Philadelphus coronarius) in Sorten, Gemeine Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Spierstrauch (Spirea) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

Planzeichnung (Teil A)

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde Bülstringen
Gemarkung Bülstringen, Flur 24
Maßstab 1 : 1000
Stand der Planunterlage: 10/2021
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt,
[ALK/10/2021] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18 - 17108/2010

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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

GE_3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GI_2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

SO PV Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaikanlagen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(Zulässigkeiten siehe auch Pkt.1 textliche Festsetzungen)

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,0) Geschossflächenzahl (GFZ)

GH 45 m Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß Pkt. 1. 4. der textlichen Festsetzungen

3. überbaubare Flächen, Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

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

private Grünflächen
Zweckbestimmung: Gebietseingrünung

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

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

7. sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

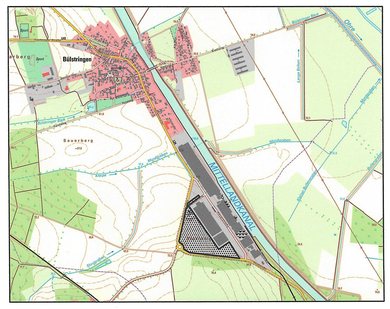
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplanes

Bauleitplanung der Gemeinde Bülstringen

Bebauungsplan 1/06
"Industriegebiet II Bülstringen"
5. Änderung

Urschrift

Maßstab 1: 1.000



verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt, [TK 10/08/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 - 6021577/2011

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

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Bülstringen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.05.2021 bekanntgemacht am 03.03.2022

Bülstringen, den 30.06.2022
Fahrenfeld
Bürgermeister

Für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes

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

Irxleben, den 29.06.2022
Funke
Architekt für Stadtplanung

INGENIEURKAMMER SACHSEN-ANHALT
Dipl.-Ing. Jaqueline Funke
6509121-1-4
Architekt für Stadtplanung

Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Bülstringen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.02.2022

Bülstringen, den 30.06.2022
Fahrenfeld
Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen

vom 18.03.2022 bis 19.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 03.03.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Bülstringen, den 30.06.2022
Fahrenfeld
Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde geändert und hat erneut öffentlich ausgelegen

vom 25.05.2022 bis 08.06.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 09.05.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Bülstringen, den 30.06.2022
Fahrenfeld
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Bülstringen gemäß § 10 BauGB am 27.06.2022

Bülstringen, den 30.06.2022
Fahrenfeld
Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bülstringen, den 30.06.2022
Fahrenfeld
Bürgermeister

Inkrafgetreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 22.07.2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Bülstringen, den 29.07.2022
Fahrenfeld
Bürgermeister

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.

Bülstringen, den
Fahrenfeld
Bürgermeister