

**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 festgesetzten 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<sub>3</sub> um bis zu 5 Meter durch notwendige technische Aufbauten,  
im Industriegebiet Gl<sub>2</sub> 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. NNH (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 festgesetzte 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 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10-12 cm  
- 4 Heister je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch  
- 6 Sträucher je 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche 1 Baum und je 100 m<sup>2</sup> 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*), Hundsröse (*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 commutata*), Europäischer Pfeifen- strauch (*Philadelphus coronarius*) in Sorten, Gemeine Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Spierstrauch (*Spiraea*) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

**Planzeichnung (Teil A)**



**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation  
Gemarkung Bülstringen, Flur 24  
Maßstab 1 : 1000  
Stand der Planunterlagen: 10/2021  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, [ALK/10/2021] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.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<sub>3</sub> Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
    - Gl<sub>2</sub> 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
    - a abweichende Bauweise
  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: Gebietsengrünung
  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

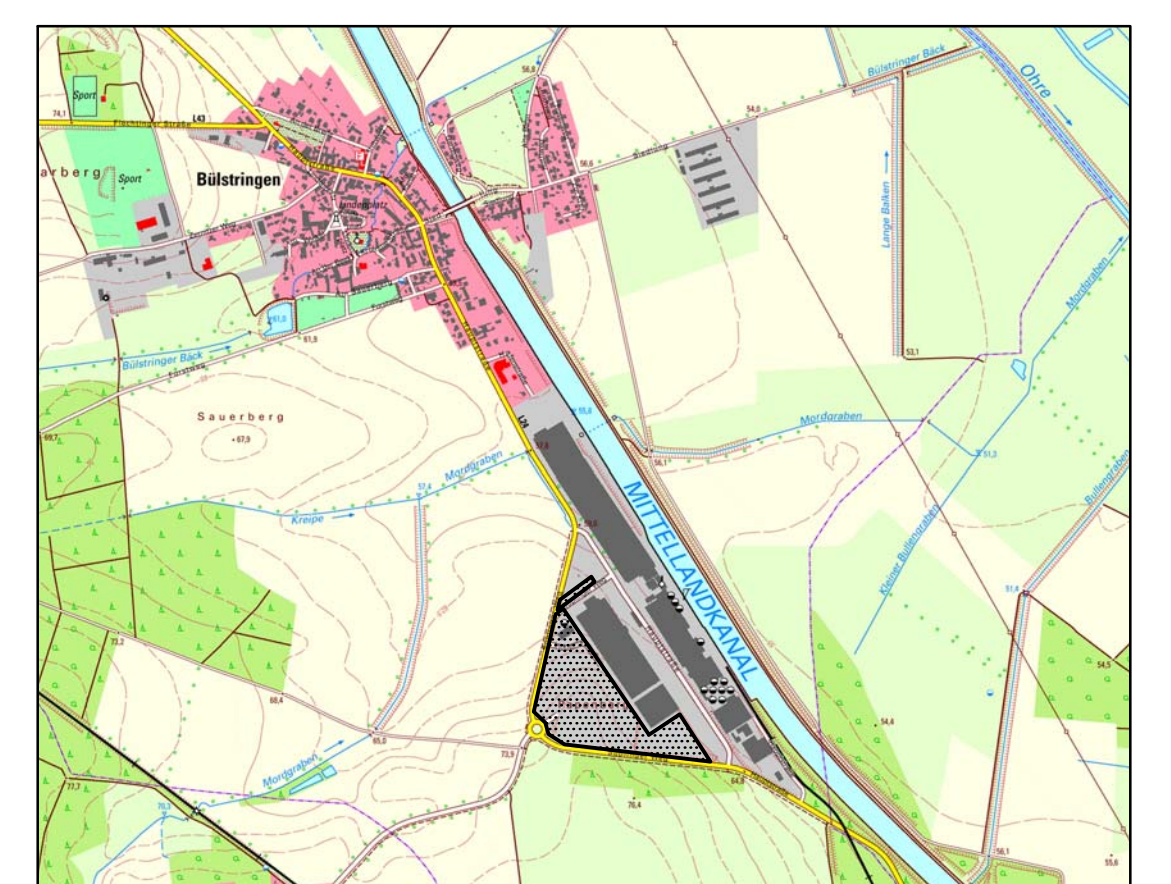


**Bauleitplanung der Gemeinde Bülstringen**

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

Abschrift der Urschrift

Maßstab 1: 1.000



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

verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [TK 10/08/2014] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1 - 002157/2011

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" beschlossen	Für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes	Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen	Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen	Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde geändert und hat erneut öffentlich ausgelegen	Als Satzung beschlossen.	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Inkraftgetreten	Planerhaltung § 215 BauGB
vom Gemeinderat der Gemeinde Bülstringen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.05.2021 bekanntgemacht am 03.05.2022	Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a	vom Gemeinderat der Gemeinde Bülstringen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.02.2022	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)	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)	vom Gemeinderat der Gemeinde Bülstringen gemäß § 10 BauGB am 27.06.2022	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einnahme in die Satzung sind am 22.07.2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.	Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verifikations- und Formvorschriften sowie beschriebene Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.
Bülstringen, den 30.06.2022 gez. Fahrenfeld Bürgermeister	Irxleben, den 29.06.2022 gez. J. Funke Architekt für Stadtplanung	Bülstringen, den 30.06.2022 gez. Fahrenfeld Bürgermeister	Bülstringen, den 30.06.2022 gez. Fahrenfeld Bürgermeister	Bülstringen, den 30.06.2022 gez. Fahrenfeld Bürgermeister	Bülstringen, den 30.06.2022 gez. Fahrenfeld Bürgermeister	Bülstringen, den 30.06.2022 gez. Fahrenfeld Bürgermeister	Bülstringen, den 29.07.2022 gez. Fahrenfeld Bürgermeister	Bülstringen, den Fahrenfeld Bürgermeister