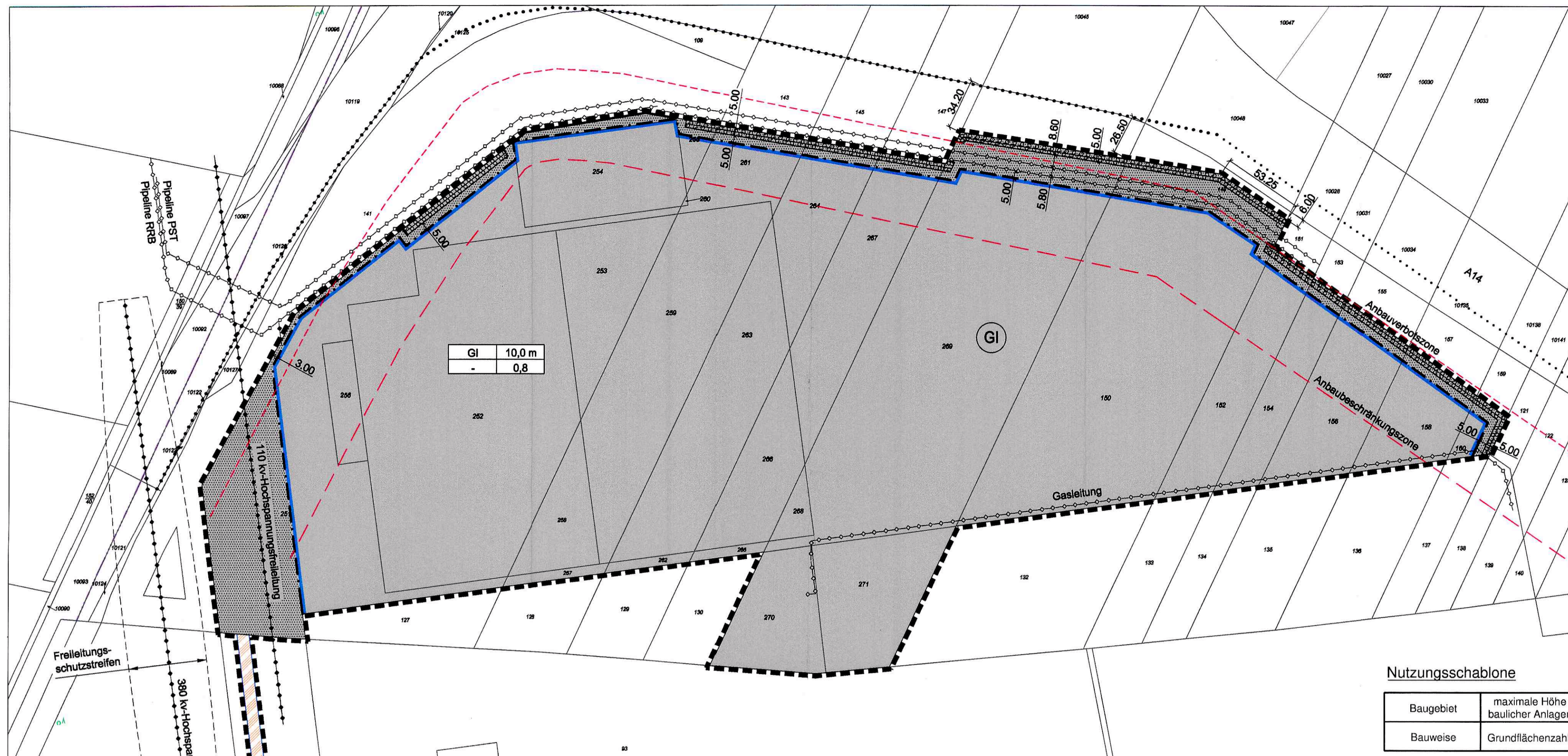


Teil A: Planzeichnung



Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Höhe baulicher Anlagen
GI	10,0 m
PE	0,8
Bauweise	Grundflächenzahl

Kartengrundlage:
"Liegenschaftskarte / 2020 @LVerGeo LSA / B22-6011493-20"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Gewächshausanlage im Gewerbepark Sülzetal", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, beschlossen.

Gemeinde Sülzetal, den 20.03.2023



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 12.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewächshausanlage im Gewerbepark Sülzetal" beschlossen.

Gemeinde Sülzetal, den 01.03.2023



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 26.11.2020 bis 14.01.2021 durchgeführt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 18.11.2020 im Amtsblatt Unser Sülzetal der Gemeinde Sülzetal Nr. 11/2020.

Gemeinde Sülzetal, den 01.03.2023



Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 25.11.2020 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Dauer der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Gemeinde Sülzetal, den 01.03.2023



Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 26.01.2022 dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 11 "Gewächshausanlage im Gewerbepark Sülzetal" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.02.2022 im Amtsblatt Unser Sülzetal der Gemeinde Sülzetal Nr. 2/2022 ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgbracht werden können, bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 11 "Gewächshausanlage im Gewerbepark Sülzetal" und die Begründung haben vom 24.02.2022 bis einschließlich 28.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich 3 (Büro Frau Sträter - Hof Container) der Gemeinde Sülzetal, Alte Dorfstraße 26 in 39171 Sülzetal, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Gemeinde Sülzetal, den 01.03.2023



Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB setzte die Gemeinde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Gemeinde Sülzetal, den 01.03.2023



Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewächshausanlage im Gewerbepark Sülzetal" wurde ausgearbeitet von dem

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)

Telefon: 03496/ 40 37 -0
Telefax: 03496/ 40 37 20

Köthen (Anhalt), den

Planverfasser

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 22.02.2023 geprüft und eine Abwägung vorgenommen. Das Ergebnis ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Gemeinde Sülzetal, den 01.03.2023



Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewächshausanlage im Gewerbepark Sülzetal" in seiner Sitzung am 22.02.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Gemeinde Sülzetal, den 01.03.2023



Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 11 "Gewächshausanlage im Gewerbepark Sülzetal" in der Fassung vom 18.01.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Sülzetal am 22.02.2023 zu Grunde lag.

Gemeinde Sülzetal, den 01.03.2023



Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewächshausanlage im Gewerbepark Sülzetal" der Gemeinde Sülzetal, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Sülzetal, den 01.03.2023



Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewächshausanlage im Gewerbepark Sülzetal" der Gemeinde Sülzetal wurde am 15.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Unser Sülzetal der Gemeinde Sülzetal Nr. 3/2023 mit Angabe der Stelle, bei welcher der Bebauungsplan Nr. 11 "Gewächshausanlage im Gewerbepark Sülzetal" der Gemeinde Sülzetal mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Gewächshausanlage im Gewerbepark Sülzetal" der Gemeinde Sülzetal ist damit am 15.03.2023 in Kraft getreten.

Gemeinde Sülzetal, den 20.03.2023



Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewächshausanlage im Gewerbepark Sülzetal" der Gemeinde Sülzetal sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Sülzetal, den

Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
hier: private Erschließungsstraße
- Versorgungsleitungen
 - unterirdisch
 - Pipeline RRB
 - Gasleitung
 - oberirdisch
 - 110 kv-Hochspannungsfreileitung, 380 kv-Hochspannungsfreileitung, 50Hertz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
hier: Maßnahme 1 "Pflanzung einer Baumreihe"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- A14 äußerer befestigter Fahrbandrand Autobahntrasse A14
- Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStiG (40 m vom äußeren befestigten Fahrbandrand der A14)
- Anbaubeschränkungzone nach § 9 Abs. 2 FStiG (100 m vom äußeren befestigten Fahrbandrand der A14)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Industriegebiet (§ 9 Abs. 2 BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:
- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 9 Abs. 3 BauNVO):
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausschluss Photovoltaikanlage
Im festgesetzten Industriegebiet sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht zulässig. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Fassaden auf und an den Gebäuden sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Maß der baulichen Nutzung

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der Gewächshausanlage und der Nebenanlagen wird auf 10 m festgesetzt. Für bauliche Anlagen, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen wird eine abweichende Höhe von 20 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnhöhe der festgesetzten privaten Erschließungsstraßen im Bereich der Grundstückszufahrt, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

3. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahme M1: Pflanzung einer Baumreihe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze als Sichtschutzpflanzung, auf einer Länge von insgesamt ca. 720 m und einer Breite von 5 m eine Baumreihe zu pflanzen. Aufgrund der Standortbedingungen sind vor der Pflanzung ggf. bodenverbessernde Maßnahmen vorzunehmen. Die Sichtschutzpflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand von jeweils 8,0 m. Im nordöstlichen Geltungsbereich queren Leitungen das Plangebiet. Im unmittelbaren Leitungsbereich darf keine Baumpflanzung erfolgen.

Für die Pflanzung sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Hochstämme aus dem regionalen Herkunftsbereich 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland), mit der minimalen Pflanzqualität 2 x verpflanzte Hochstämme, StU- 10-12 cm zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 80 Hochstämme zu pflanzen. Für die Pflanzmaßnahme ist mind. eine 1-jährige Fertigstellungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Es ist auch sicherzustellen, dass die Gehölzbestände nach Ablauf der insgesamt 3-jährigen Pflege, für den gesamten Betriebszeitraum erhalten und abgängige Gehölze gleichartig ersetzt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen. Die Ausführung und Fertigstellung sind jeweils gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Die Anwendung von synthetischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist verboten.

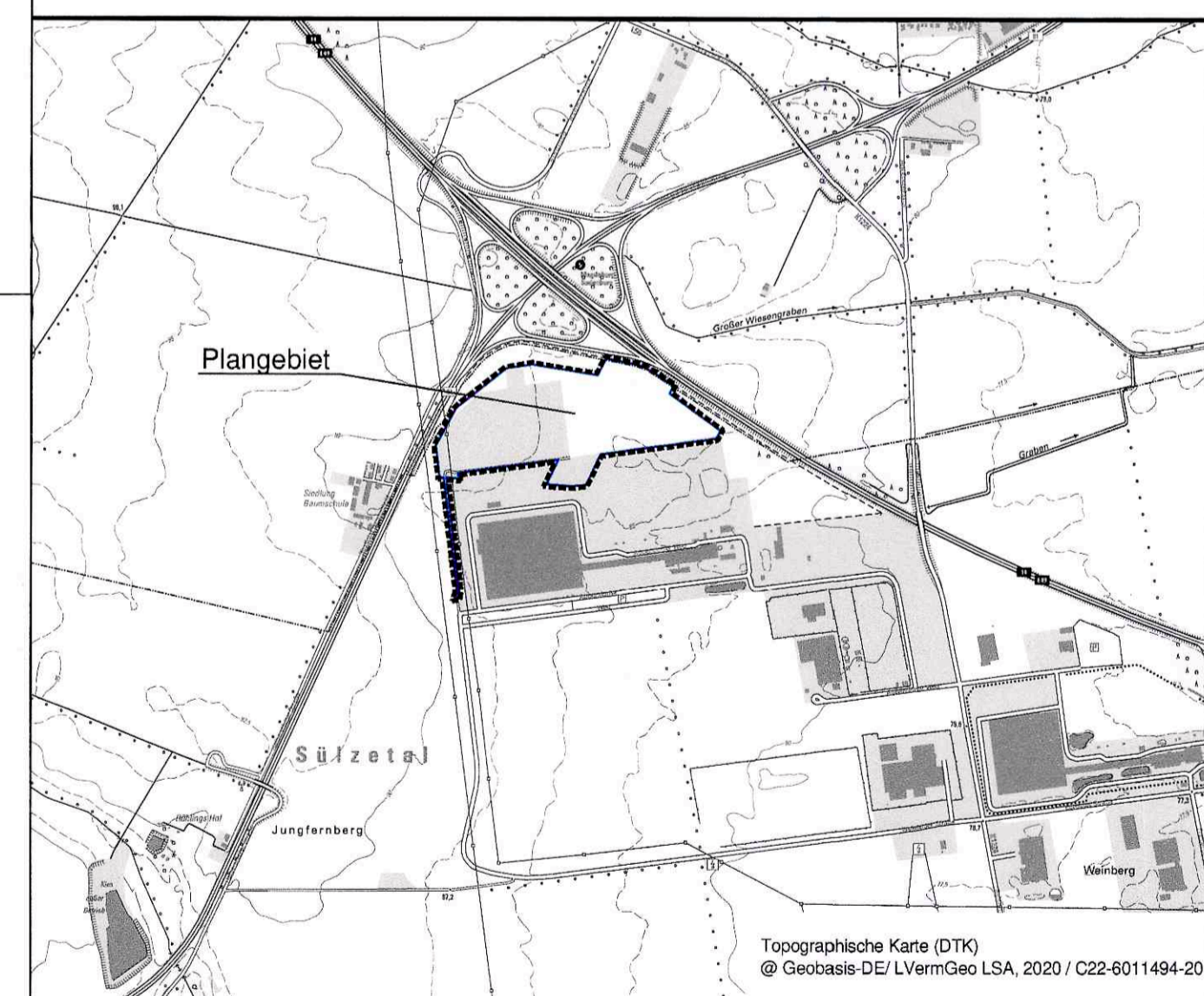
Maßnahme M2: Eingriff in Natur und Landschaft – Kompensationsvertrag – Ausgleichsfläche Moortalsee bei Zielitz
Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und in den Lebensraum der Avifauna (Feldlerche) wird vertraglich vereinbart, dass der Vorhabenräumler sich zur Übernahme von mindestens 573.056 Okzertpunkten zur Entwicklung von Dauergrünland, innerhalb der Flurstücke 1, 53/1, 258/40 und 315 in der Flur 1 von Gemarkung Zielitz sowie Flurstücke 6/67 und 6/68 der Flur 1 der Gemarkung Wolmirstadt verpflichtet.

Maßnahme M3: Anlage einer Ausgleichsfläche für den Feldhamster
Als Ausgleich für den Teillebensraumverlust des Feldhamsters wird eine feldhamstergerecht bewirtschaftete Ackerfläche von 7,1 ha südlich von Calbe (Flurstücke 46/23, 46/24, 46/25, 46/26 Flur 19 Gemarkung Calbe) dinglich gesichert.

Sonstiger Artenschutz
Während der Vogelbrutzeit (März bis Ende Juli) dürfen die Gehölzbestände nicht gerodet werden. Des Weiteren ist innerhalb dieses Zeitraumes auf eine Baufeldberäumung und auf eine vollständige Flächenmahd zu verzichten. Eine Gehölzrodung ist aus Gründen des Vogelschutzes nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich. Eine Abweichung von diesen Regelungen erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde.

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 20 000

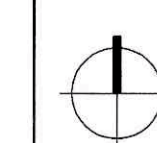


Gemeinde Sülzetal

- Satzungs-
exemplar -

**Bebauungsplan Nr. 11
"Gewächshausanlage im Gewerbepark
Sülzetal"**

Stand: 18.01.2023
Datei: 230118_S_BPN11_Gwf



Maßstab 1 : 2 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung