2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1/95 DER GEMEINDE ILBERSTEDT GEWERBEGEBIET "EISENBAHNSPITZE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL. I. S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 85 (1) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauLSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/95 Gewerbegebiet "Eisenbahnspitze" der Gemeinde Ilberstedt, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie" (SO EBS) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Umspannstationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen und Zufahrten.

1.1.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Die mit dem Buchstaben B1 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Hecke zu erhalten.

1.2.2 Die mit dem Buchstaben B2 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Baumreihe zu erhalten.

1.2.3 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind jeweils 10 Sträucher der Arten Rosa tomentosa, Rhamnus catharticus in der Qualität 60/100, jeweils 10 Sträucher der Arten Rosa canina, Rosa rubiginosa, Cornus sanguinea, Corylus avellana in der Qualität 60/100, 15 Sträucher der Art Prunus spinosa und 20 Sträucher der Art Crataegus spec. in der Qualität 60/100 anzupflanzen.

1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bebaute Flächen durch die Einsaat von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiese zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Wiesenbrütern nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zulässig. Das Mähgut soll zur Aushagerung entfernt werden. Bodenbearbeitungen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

1.3 Örtliche Bauvorschriften § 85 Abs. 1 BauO LSA

1.3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m innerhalb des Sondergebietes zulässig. Zum Schutz der Mittel- und Kleinsäuger müssen in Einfriedungen Öffnungen von mindestens 10 x 20 cm Größe in Bodennähe im Höchstabstand von 15 m eingerichtet werden, um dauerhaft einen Durchschlupf zu gewährleisten.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22 Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt** (Gemeindeordnung - GO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA, S. 814), § 116 geändert durch Gesetz vom 30. November 2011 (GVBl. LSA S. 814)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. März 2006 (GVOBl. LSA 2005, S. 769), §§ 59 und 60 geändert durch § 38 Abs. 2 des Gesetzes vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (GVOBl. LSA S. 569)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Ilberstedt in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:1.250 dargestellt und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 8,1 ha.

Im Plangebiet liegen die Flurstücke 205/1 (tlw.), 207 (tlw.), 211 , 212, 213, 214, 215, 216 (tlw.), 217 (tlw.), 250, 1001 (tlw.), 1002 (tlw.), 1006, 1007, 1009 (tlw.), 1010, 1030 (tlw.), 1031 (tlw.) der Flur 4, Gemarkung Ilberstedt.

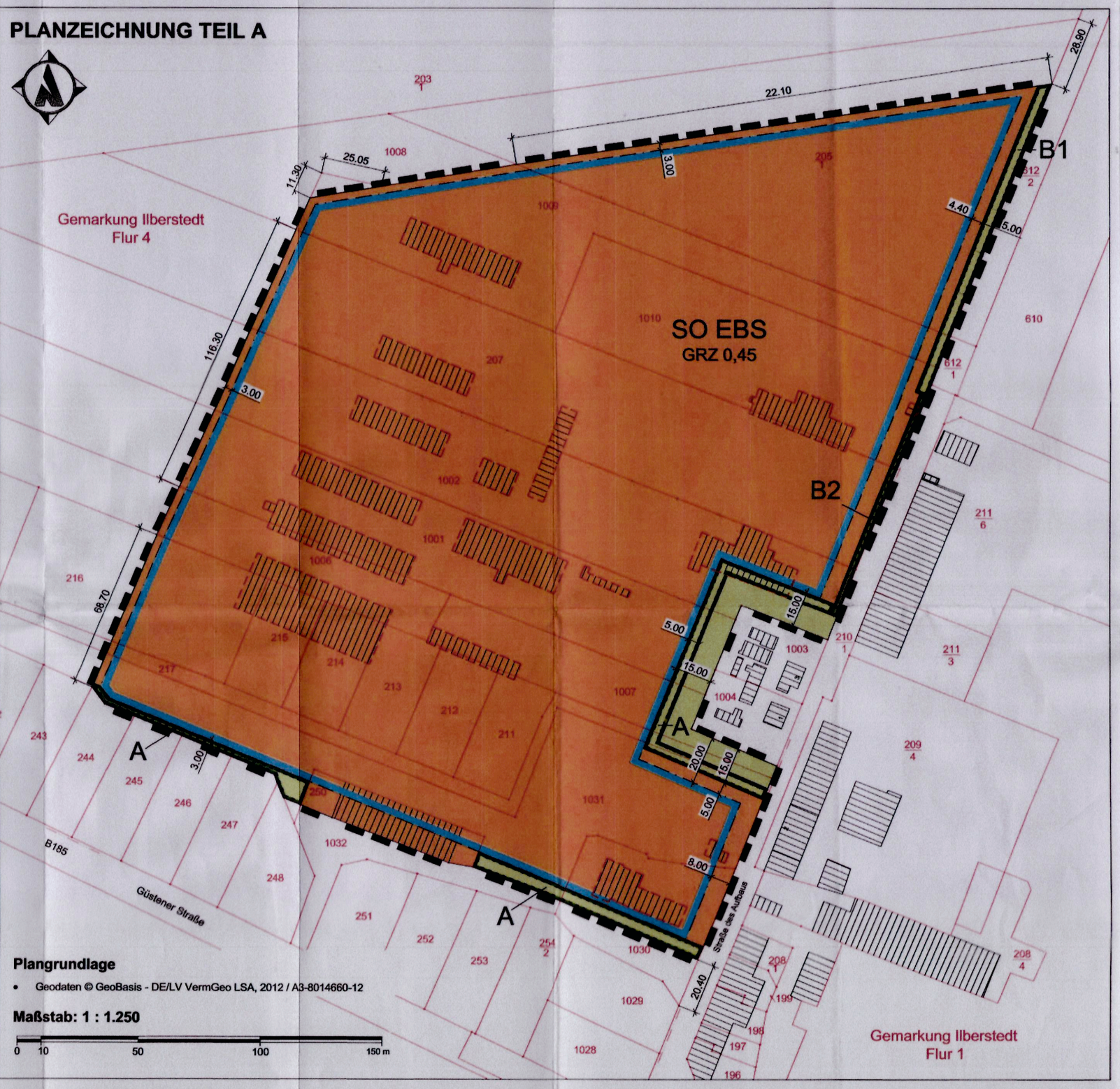
Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen (Teilflächen der Flurstücke 205/1 und 1009 sowie das Flurstück 1008, Flur 4, Gemarkung Ilberstedt)
- im Osten durch die Straße des Aufbaus sowie durch Wohnbebauungen (Flurstücke 1003 und 1004, Flur 4 und die Flurstücke 201/1, 612/1, 612/2, Flur 1, Gemarkung Ilberstedt)
- im Süden durch intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen und einen unbefestigten Weg (Flurstücke 244, 245, 246, 247, 248, 251, 252, 253, 254/2, 1029 und 1032, Flur 1, Gemarkung Ilberstedt)
- im Westen durch intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen (Flurstücke 207 (tlw.), 216 (tlw.), 217 (tlw.),1001 (tlw.), 1002 (tlw.) 1006 (tlw.), 1030 (tlw.) und 1031 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Ilberstedt)

Hinweise

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Bergwerkeigentumsfeld 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde". Der umgehende Bergbau kann bei konkreten Baumaßnahmen zu Einschränkungen führen, die zu berücksichtigen sind.
- Wenn während der Erdarbeiten in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchälogische Bodenfunde), sind diese gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/95 Gewerbegebiet „Eisenbahnspitze" enthält Festsetzungen zu örtlichen Vorschriften gemäß § 85 BauO LSA.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grenzmarken, die bei Bauarbeiten zu berücksichtigen und im Falle einer Beeinträchtigung durch befugte Stellen wieder herzustellen sind.

PLANZEICHNUNG TEIL A



Plangrundlage

- Geodaten © GeoBasis - DE/LV VermGeo LSA, 2012 / A3-8014660-12

Maßstab: 1 : 1.250

0 10 50 100 150 m

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 I 1509)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO EBS sonstiges Sondergebiet
Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie

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

GRZ 0,45 Grundflächenzahl

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

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

private Grünflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.3

B1 / B2 Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.1 / 1.2.2

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorh. Gebäude

gepl. Gebäudeabbruch

10.00 Bemaßung in Meter

220 Kataster

Flurgrenze

Entwurfsbearbeitung
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
info@baukonzept-nb.de
Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 22 909
www.baukonzept-nb.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 28.08.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.09.2012 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper Nr. 8 bekannt gemacht worden.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Sachsen-Anhalt (LPlG) am 30.07.2012 informiert worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Vorstellung und Erörterung, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung am 16.08.2012 durchgeführt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 07.05.2013 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, der Umweltbericht, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Gutachten sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 25.06.13 bis 26.07.13 während der Dienststunden im Amt Saale-Wipper, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.06.13 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Saale-Wipper dem "Wipperboten" Nr. Sonderausgabe bekannt gemacht worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 23.07.13 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.07.13 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.07.13 gebilligt.

Ilberstedt, den 29.07.2013 Siegel Der Bürgermeister

~~11. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.~~

Ilberstedt, den ..... Siegel Der Bürgermeister .....

~~12. Die Auflagen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.~~

13. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ilberstedt, den 29.07.2013 Siegel Der Bürgermeister

14. ~~Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplans~~ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.03.14 Amtlichen Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saale Wipper Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht worden. ~~In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 GO LSA), sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.03.14 in Kraft getreten.~~

Ilberstedt, den 03.04.2014 Siegel Der Bürgermeister

Übersichtskarte

Maßstab: ohne

auf Grundlage der topographischen Karte DTK 25 aus dem digitalen Basisdatenlandschaftsmodell des amtlichen topographisch-kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM 25) des Amtes für Landesvermessung und Geobasisinformation Sachsen-Anhalt, 2012

15. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 02.04.14 im Amtsblatt Nr. 8 der Verbandsgemeinde Saale-Wipper erneut bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Damit tritt der Bebauungsplan am 02.04.14 unter Bezug auf § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 26.03.14 in Kraft.

Ilberstedt, den 02.04.2014 Der Bürgermeister

Gemeinde Ilberstedt

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/95 Gewerbegebiet "Eisenbahnspitze"

Verfahrensstand: Satzung

Maßstab: 1 : 1.250 Juli 2013