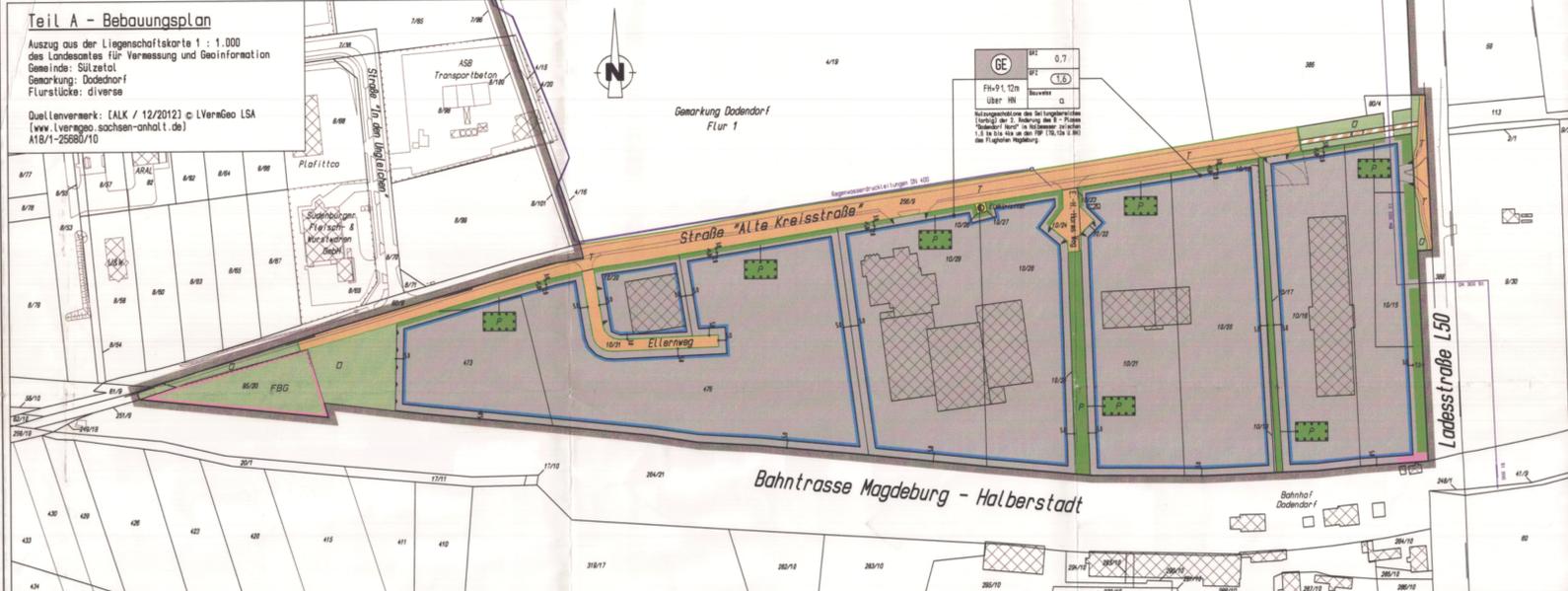
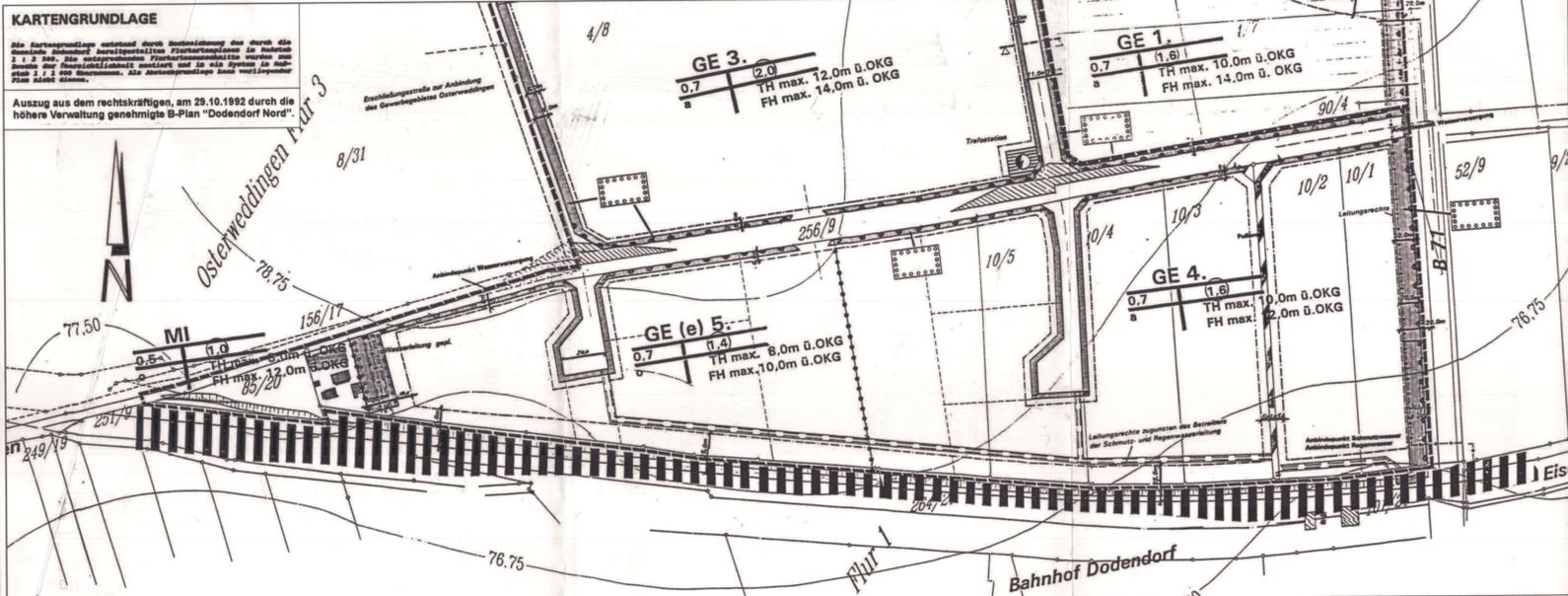




Bebauungsplan "Dodendorf Nord" / 2. Änderung

Industrie- und Gewerbegebiet Dodendorf im OT Dodendorf der Gemeinde Sülzetal Teiländerung (südlich der "Alten Kreisstraße") gemäß §§ 1 und 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB



Teil C - Verfahrensvermerke

Präambel
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 11.6.2013 (I 1548 Nr. 29) textlich nachgewiesen, jedoch dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

1. Aufstellungsbeschluss und Aufstellungsbekanntmachung
Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans "Dodendorf Nord" zum Gewerbe- und Industriegebiet Dodendorf der Gemeinde Sülzetal gemäß § 2, Abs. 1 BauGB beschlossen und am 16.08.2013 öffentlich bekannt gemacht.

2. Auslegungsbeschluss 1. Entwurf der 2. Änderung des B-Plans "Dodendorf Nord"
Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 den 1. Entwurf der 2. Änderung des B-Plans "Dodendorf Nord" zum Gewerbe- und Industriegebiet Dodendorf der Gemeinde Sülzetal gemäß § 3, Abs. 2, Satz 1 BauGB gebilligt und zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung / Behördenbeteiligung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3, Abs. 2, Satz 2 BauGB am 24.01.2014 erfolgt.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Die durch die Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans "Dodendorf Nord" berührten Behörden wurde in der Zeit vom 03.02.2014 bis 03.03.2014 die Gelegenheit zur Stellungnahme zum 1. Entwurf der 2. Änderung des B-Plans "Dodendorf Nord" und der dazu gehörige Begründung einschließlich Umweltbericht gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 03.02.2014 bis 03.03.2014 erfolgt.

4. Auslegungsbeschluss 2. Entwurf der 2. Änderung / B-Plans "Dodendorf Nord"
Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 23.10.2014 den 2. Entwurf der 2. Änderung des B-Plans "Dodendorf Nord" zum Gewerbe- und Industriegebiet Dodendorf der Gemeinde Sülzetal als Satzungsbeschluss / Behördenbeteiligung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 am 21.11.2014 erfolgt.

5. Regulierte Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung
Den in ihren Belangen berührten Behörden wurde in der Zeit vom 01.12.2014 bis 07.01.2015 die Gelegenheit der begründeten Stellungnahme zum 2. Entwurf der 2. Änderung des B-Plans "Dodendorf Nord" und der dazu gehörige Begründung einsch. Umweltbericht in Abwägungsverfahren am 03.11.2016 entschieden.

6. Abwägungsbeschluss
Die Gemeinde Sülzetal hat das eingegangene Abwägungsmaterial bewertet und nach Prüfung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden sowie der Öffentlichkeit die Berücksichtigung im Abwägungsverfahren zum B-Plan und der dazu gehörige Begründung einsch. Umweltbericht in Abwägungsverfahren am 03.11.2016 entschieden.

7. Planunterlagen
Die Übermittlung der vorgelegten Planunterlagen mit den in Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) ist bestätigt.

8. Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans "Dodendorf Nord"
Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Dodendorf Nord", bestehend aus der Planzeichnung und dem textl. Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 03.11.2016 von der Gemeindevertretung Sülzetal als Satzungsbeschluss und die Begründung sowie den Umweltbericht gebilligt.

9. Genehmigung des Bebauungsplans "Nord" / 2. Änderung durch die höhere Verwaltung
Der Landkreis Börde hat die 2. Änderung des Bebauungsplans "Dodendorf Nord" zum GI Dodendorf der Gemeinde Sülzetal am 07.04.2019 mit dem Bescheid vom 07.04.2019, Az. 2.8.12.2019, genehmigt. Die Genehmigung ist mit Auflagen und Bedingungen genehmigt, durch die die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen sichergestellt wird.

10. Der Plan ist hiemit ausgefertigt.

11. Bekanntmachung der Genehmigung (Inkrafttreten)
Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Dodendorf Nord" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist über den Inhalt Auskunft zu erteilen, sind vom 18.05.2019 bis 18.05.2019 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 18.05.2019 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 558).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 59 und 60 geändert durch § 38 Abs. 2 des Gesetzes vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577).

Teil A - Planzeichnerklärung

gemäß Planzeichnungsverordnung 1990 - (PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNV)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNV)
GRZ = 0,7 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNV)
GFZ = 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 21 BauNV) abweichende Bebauung (Gebäuelängen > 50m zulässig)
FH = 91,12m ü. NN max. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNV) entspricht 12,00m in Halbmessung zwischen 1,5km bis 4km um den FBP des Flughafens Magdeburg

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNV)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Fuhrbahn u. Gehweg getrennt
Zweckbestimmung Gahr- und Radweg
Bahnanlagen
Zueingung / Stellfläche Stv Bt
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich

5. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Elektrizität

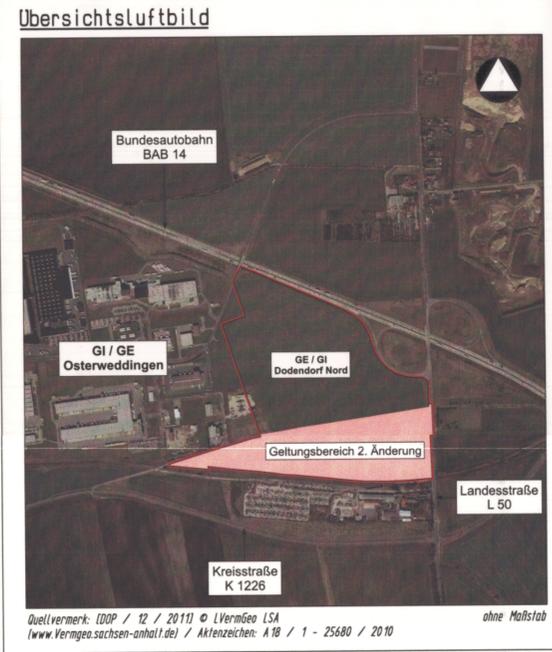
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 ST (TWW Geb) inkl. Schutzstreifen (3,0m)
vorhandene RW-Druckleitungen DN 400

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche (siehe Textteil)
öffentliche Grünfläche unter Freileitungen (siehe Textteil)
Ein für den Bahnbetrieb gewidmetes Flurstück, welches derzeit einer anderen Nutzung (Grünland mit Bepflanzung) unterliegt. Mit Freistellung nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) geht dieses Grundstück in die kommunale Planungshoheit über.

8. 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)
Ulgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Ulgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 5 BauNV)
Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern
Flurgrenze (mit Begleitstrich)

10. Planzeichen des Bestandes
Gebäude - Gewerbe- und Industrieansiedlungen



Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Die vorliegende 2. Änderung unberührt Festsetzungen des Bebauungsplanes "Dodendorf Nord", hier insbesondere die Festsetzungen des farbigen Bereiches nördlich der Straße "Alte Kreisstraße" behalten ihre volle Gültigkeit. Die Festsetzung der vorliegenden 1. Änderung betreffen ausschließlich die farblich markierten Gebiete südlich der Straße "Alte Kreisstraße".

Teil B - Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNV)
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNV
Innhalb des Gewerbegebietes (GE) sind die an sich gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1-4 zulässigen Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplanes und damit zulässig.
Ausnahme werden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsbüro und Betriebskantine, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb genehmigt sind, zugelassen. Maximal eine Wohnung je Betrieb.

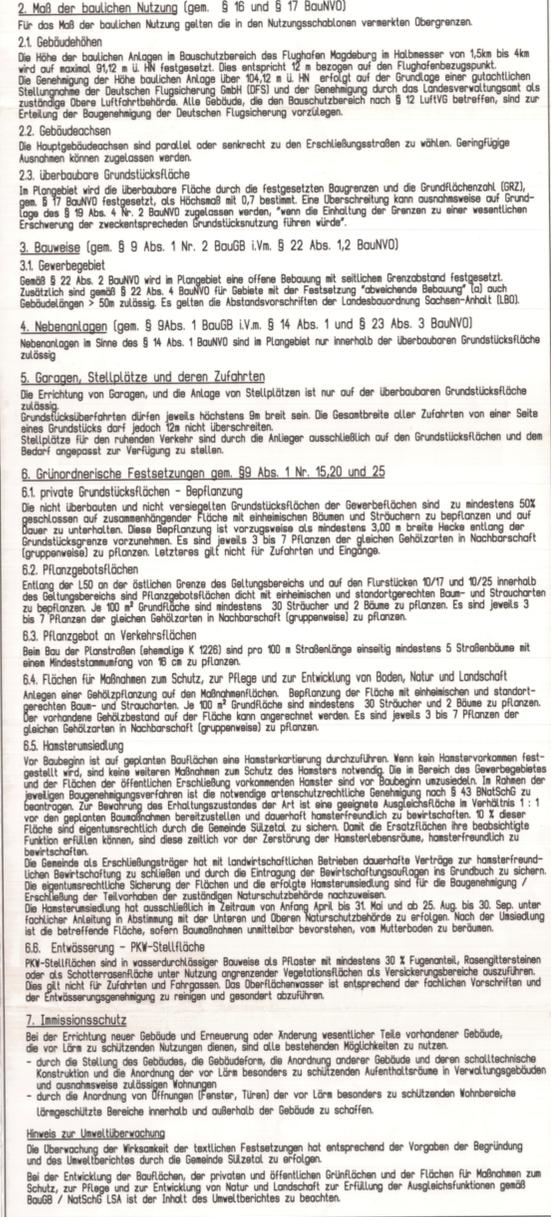
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 und § 17 BauNV)
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsabschnitten vorseierten Obergrenzen.
2.1 Gebäuhöhen
Die Höhe der baulichen Anlagen im Bauschutzbereich des Flughafens Magdeburg in Holzmessung von 1,5km bis 4km um den FBP des Flughafens Magdeburg ist festgesetzt. Dies entspricht 12 m bezogen auf den Flughafenbezugsunkt.
Die Genehmigung der Höhe baulicher Anlagen über 12,12 m ü. NN erfolgt auf der Grundlage einer gültlichen Stellungnahme des zuständigen Flugsicherungsbehörden (FSB) und der Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt als zuständige Obere Luftfahrtbehörde. Alle Gebäude, die den Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG betreffen, sind zur Erteilung der Baugenehmigung der Deutschen Flugsicherung vorzulegen.
2.2 Gebäudeschichten
Die Hauptgebüschichten sind parallel oder senkrecht zu den Erschließungsstraßen zu wählen. Geringfügige Ausnahmen können zugelassen werden.
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche
In Plangebiet wird die überbaubare Fläche durch die festgesetzten Baugrenzen und die Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 17 BauNV festgesetzt. Als Höchstmaß ist 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung kann ausnahmsweise auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNV zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1, 2 BauNV)
3.1 Gewerbegebiet
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNV wird im Plangebiet eine offene Bebauung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Zusätzlich sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNV für Gebiete mit der Festsetzung "abweichende Bebauung" (a) auch Gebäuelängen > 50m zulässig. Es gelten die Abstandsrichtlinien der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (LBO).
3.2 Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 3 BauNV)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNV sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3.3 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten
Die Errichtung von Garagen, und die Anlage von Stellplätzen ist nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Grundstücküberfahrten dürfen jeweils höchstens 9m breit sein. Die Gesamtbreite aller Zufahrten von einer Seite eines Grundstücks darf jedoch 12m nicht überschreiten.
Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich auf den Grundstücksflächen und dem Bedarf angepasst zur Verfügung zu stellen.

6. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25
6.1 private Grünflächen - Bepflanzung
Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Gewerbeflächen sind zu mindestens 50% geschlossen oder zusammenhängender Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Diese Bepflanzung ist vorzugsweise als mindestens 3,00 m breite Hecke entlang der Grundstücksgrenze vorzunehmen. Es sind jeweils 3 bis 7 Pflanzen der gleichen Gehölzarten in Nachbarschaft (gruppenweise) zu pflanzen. Letzteres gilt nicht für Zufahrten und Eingänge.
6.2 Pflanzbotanische Festsetzungen
Entlang der L50 an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und auf den Flurstücken 10/17 und 10/25 innerhalb des Geltungsbereiches sind Pflanzbotanischen dicht mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Es sind jeweils 3 bis 7 Pflanzen der gleichen Gehölzarten in Nachbarschaft (gruppenweise) zu pflanzen. Letzteres gilt nicht für Zufahrten und Eingänge.
6.3 Pflanzbotanische Festsetzungen
Rein Bau der Planstraßen (ehemalige K 1226) sind pro 100 m Straßenlänge einseitig mindestens 5 Straßenbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen.
6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Anlagen einer Gehölzplanung auf den Mahdflächenflächen, Bepflanzung der Fläche mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Der vorhandene Gehölzbestand auf der Fläche kann angereicht werden. Es sind jeweils 3 bis 7 Pflanzen der gleichen Gehölzarten in Nachbarschaft (gruppenweise) zu pflanzen.
6.5 Halsterrassierung
Vor Baubeginn ist auf geplanten Baufeldern eine Halsterrassierung durchzuführen. Wenn kein Halsterrassierung festgestellt wird, sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz des Halsterrassierung. Die in Bereich des Gewerbegebietes und der Flächen der öffentlichen Grünflächen vorhandenen Halsterrassierung sind vor Baubeginn anzuerkennen. In Rollen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die notwendige ortsschutzrechtliche Genehmigung nach § 43 BauNutzG zu beantragen. Zur Bewahrung des Erhaltungszustandes der Art ist eine geeignete Ausgleichsfläche im Verhältnis 1:1 vor den geplanten Baubereichen bereitzustellen und dauerhaft halsterrassierung zu bewahren. Die Ersatzfläche ihre beschlitzte Funktion erfüllen können, sind diese zeitlich vor der Zerstörung der Halsterrassierung, halsterrassierung zu bewahren.
Die Gemeinde als Erschließungsträger hat mit landwirtschaftlichen Betrieben dauerhafte Verträge zur halsterrassierung Bewirtschaftung zu schließen und durch die Ertrags der Bewirtschaftungsflächen ins Grundbuch zu sichern. Die eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen und die erfolgte Halsterrassierung sind für die Baugenehmigung / Erschließung der Teilvorhaben der zuständigen Naturschutzbehörde nachzuweisen.
Die Halsterrassierung hat ausschließlich in Zeitraum von Anfang April bis 31. Mai und ab 25. Aug. bis 30. Sep. unter fachlicher Anleitung in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde zu erfolgen. Nach der Umsiedlung ist die betreffende Fläche, sofern Baumstämme unentbehrlich vorarbeiten, von Mutterboden zu beäumen.
6.6 Entwässerung - PKW-Stellflächen
PKW-Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit mindestens 30 l Fugengraben, Rosengittersteinen oder als Schottersteinfläche unter Nutzung angrenzender Vegetationsflächen als Versickerungsfläche auszuführen. Dies gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen. Das Oberflächenwasser ist entsprechend der fachlichen Vorschriften und der Entwässerungsgenehmigung zu reinigen und gesondert abzuführen.

7. Immissionsschutz
Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen, sind alle bestehenden Möglichkeiten zu nutzen.
- durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume in Verwaltungsgebäuden und ausnahmsweise zulässigen Wohnungen
- durch die Anordnung von Öffnungen (Fenster, Türen) der vor Lärm besonders zu schützenden Wohnbereiche (Lärmgeschützte Bereiche innerhalb und außerhalb der Gebäude zu schaffen).

Hinweis zur Umweltüberwachung
Die Überwachung der Wirkungskette der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begründung und des Umweltberichtes durch die Gemeinde Sülzetal zu erfolgen.
Bei der Entwicklung der Baufelder, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.



Industrie- und Gewerbegebiet Gemeinde Sülzetal im OT Dodendorf

Planungsbüro für Straßen-, Tiefbau und Abwassertechnik
IKM INGENIEURKONTOR MAGDEBURG

39124 Magdeburg, Lüneburger Str. 105 Tel.: (0391) 662779-0 Fax: 2544811

Genehmigt	Beauftragt	Auftraggeber	Projekt-Nr.
P. Reiche	P. Reiche	Gemeinde Sülzetal	1 2 3

Datum: 05.08.2016 Bauvorhaben: 2. Änderung Bebauungsplan "Dodendorf Nord" Projekt-Nr.: 016-13

Skala: 1:2.000 Zeichnung: Bebauungsplan Blatt-Nr.: 1