

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Ehemalige Zuckerfabrik" Weferlingen

Präambel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weferlingen hat den Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik" für die Schaffung eines Gewerbegebietes in der Größenordnung um 13,38 ha, bestehend aus

- Planzeichnung Teil A und Teil B
- Begründung und nachstehend textlichen Festsetzungen

gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind

- Raumordnungsgesetz in der Form der Bekanntmachung vom 25.07.1991
- Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Baugesetzbuch vom 08.12.1986
- Maßnahmegesetz zum BauGB vom 06.05.1993
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 29.06.1994
- Bauunterverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
- Gemeindeverordnung LSA vom 11.10.1993
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung mit ihren textlichen Festsetzungen Teil A und Teil B und der Begründung, die die textlichen Festsetzungen ergänzt.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Bau-NVO v. 23.01.1990

- Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten

1.2 Industriegebiete (GI) gemäß § 9 Bau-NVO vom 23.01.1990

- Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Bei Übernahme eines Grundstückes durch einen Fertigbetriebsbetrieb ist die Aufstellung eines Zementsilos gestattet.

1.3 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 Bau-NVO v. 23.01.1990

- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung lt. BAU-NVO § 17 (1) als Obergrenzen

	GI	GE	MI
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,8	0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	0,75
Baumassenzahl (BMZ)	9,5	9,5	offen
Bebauung (§22 BauNVO)	offen	offen	offen

Traufhöhe gestaffelt 4,5-10 m, 6,00 m max. 7,5 m (§16 BauNVO)

3. Grünordnerische Festlegungen

- Sowohl private (Fläche zwischen Grundstücks- und Baugrenze) als auch öffentliche Begrünung ist innerhalb 1-2 Pflanzperioden nach Inbetriebnahme bzw. Fertigstellung der Erschließung nachzuweisen.
- Einstellplätze und Fahrspuren auf den Grundstücken sind mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke zu befestigen.
- Es sind allgemein nur Pflanzarten zulässig, die der potentiell natürlichen örtlichen Vegetation entsprechen.
- Eigentümer und Kommune sind zur Ersatzpflanzung verpflichtet.
- Ausfahrtpflanzungen dürfen nicht höher als 80 cm werden.
- Auf jeweils 500 m² Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen.
- Schutz des belebten Oberbodens nach § 202 BauGB.
- Großflächige Hallenwände sind zu 1/3 mit aufsteigenden rankenden Gewächsen zu begrünen.

4. Abstände zwischen Gewerbe- und Wohngebiet

Auf den GE-Flächen mit der Kennzeichnung I-V sind nach dem Runderlaß des Umweltministeriums vom 26.08.1993 (Abstandsverordnungen) die unter den Abstandsgruppen V-VII (Lfd.-Nr. 84-202) aufgeführten Betriebsarten zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung, nach Aussage im Pkt. 2.2.2.5 des Abstandsverlasses, nachfolgend aufgeführte Betriebsarten auf den o.g. Flächen möglich:

- Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien
- Anlagen zur Stahlherzeugung mit Lichtbogenofen unter 50 t Gesamtschmelzwert

Hinweise

- Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem LFA (Halle) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.
- Im Fall unentdeckter freigelegter archaischer Funde oder Befunde wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist hingewiesen.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archaische Denkmalpflege zu ermöglichen.

Die Untergrundbeschaffenheit hinsichtlich der Grundwassergeschützteit muß als ungünstig bis sehr ungünstig eingeschätzt werden. Es empfehlen sich auf dem ehemaligen Fabrikgelände detailliertere Untersuchungen hinsichtlich vorhandener Kontamination der Böden.

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage

Magdeburg, den 01.02. 19 96.
Im Auftrag

Verfahrensübersicht

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinderat Weferlingen hat am 26.03.1993 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemalige Zuckerfabrik" gefasst.

Weferlingen, den 26.03.1993
Bürgermeister

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die Beschlussfassung vom 26.03.1993 wurde ortsüblich in der Gemeinde am 01.04.1993 bekanntgemacht.

Weferlingen, den 01.04.1993
Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Die Gemeinderat hat am 22.05.1995 den Bebauungsplanentwurf und seine Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung freigegeben.

Weferlingen, den 22.05.1995
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Der vom Gemeinderat gebilligte Bebauungsplanentwurf und die Begründung lagen vom 06.06.1995 bis 07.07.1995 in der Gemeindeverwaltung aus.

Der Auslegungszeitraum wurde ortsüblich vom 29.05.1995 bis 07.07.1995 bekanntgegeben.

Weferlingen, den 07.07.1995
Bürgermeister

5. Beschlussfassung

Unter Berücksichtigung/Abwägung der infolge Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik" mit Begründung am 05.10.1995 als Satzung beschlossen.

Weferlingen, den 05.10.1995
Bürgermeister

6. Genehmigungsverfahren

6.1 Der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan mit Begründung wurde am 20.10.1995 bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Magdeburg, Dezernat 25, zur Genehmigung eingereicht.

Weferlingen, den 20.10.1995
Bürgermeister

6.2 Das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage mit Auflagen/Maßnahmen/Hinweisen

Magdeburg, den 01.02.1996
(im Auftrag)

7. Inkrafttreten

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist am 28.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der B-Plan gem. § 12 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedem Einsicht in der Gemeindeverwaltung Weferlingen hinterlegt. Jedermann kann während der öffentlichen Sprechzeiten Einsicht nehmen und Auskünfte verlangen.

Weferlingen, den 28.02.1996
Bürgermeister

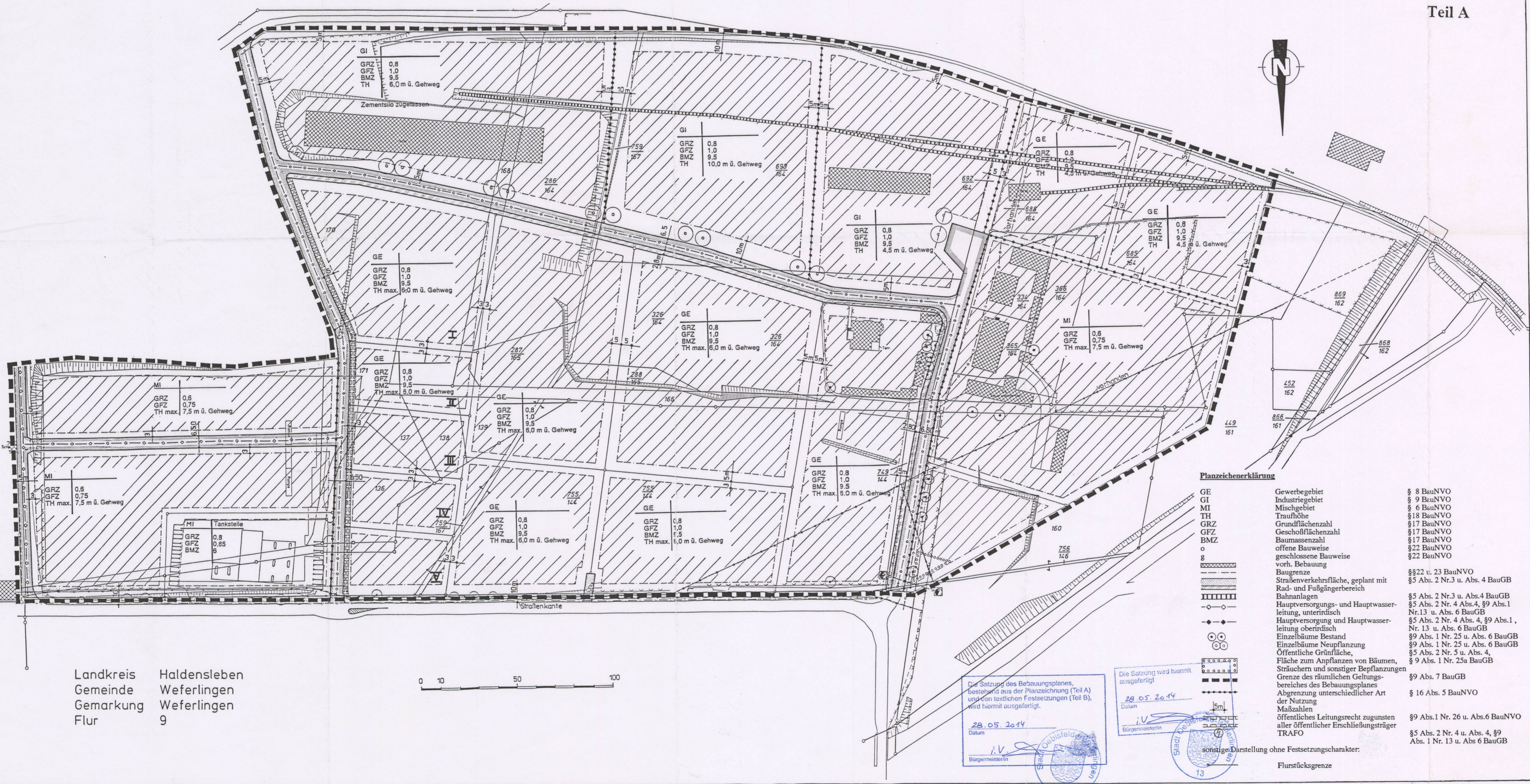
Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 28.12.93) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt, den- Bielefeld, 23.01.1995



MAI
Vorhaben: Bebauungsplan - Weferlingen "Ehemalige Zuckerfabrik"
Datum: 28.05.2014
Blatt-Nr.: 9

Datum: 01/1995
Maßstab: 1:1000
Bearbeiter: J. Scholz
Projekt-Nr.:
Blatt-Nr.:
Archiv-Nr.: 22024
Plan-Nr.: 402/11/231/14



Planzeichenerklärung

- GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- GI Industriegebiet § 9 BauNVO
- MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- TH Traufhöhe § 18 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl § 17 BauNVO
- GFZ Geschoßflächenzahl § 17 BauNVO
- BMZ Baumassenzahl § 17 BauNVO
- o offene Bauweise § 22 BauNVO
- g geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
- v.v. vord. Bebauung § 22 u. 23 BauNVO
- Baugrenze § 5 Abs. 2 Nr.3 u. Abs. 4 BauGB
- Straßenverkehrsfläche, geplant mit Rad- und Fußgängerbereich § 5 Abs. 2 Nr.3 u. Abs. 4 BauGB
- Bahnanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 4 Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs. 6 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung, unterirdisch § 5 Abs. 2 Nr. 4 Abs. 4, § 9 Abs.1, Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung oberirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB
- Einzelbäume Neupflanzung § 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Öffentliche Grünfläche, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 6 BauNVO
- Maßnahmen § 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB
- Öffentliches Leitungsrecht zugunsten aller öffentlicher Erschließungsträger TRAFÖ
- sonstige Darstellung ohne Festsetzungscharakter: Flurstücksgrenze

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

28.05.2014
Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgestellt

28.05.2014
Bürgermeister

Landkreis Haldensleben
Gemeinde Weferlingen
Gemarkung Weferlingen
Flur 9

