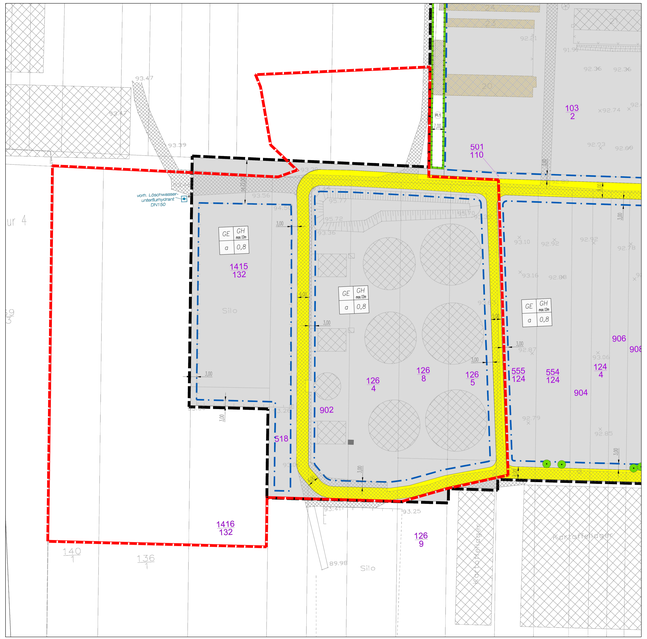
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" in der Stadt Kroppenstedt

PLANZEICHNUNG TEIL A
Auszug des Planänderungsgebiets in der rechtsverbindlichen Fassung



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)
in der derzeitig rechtsverbindlichen Fassung

PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

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

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

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

GRZ = 0,8 Grundflächenzahl (§9 BauNVO)
GH = 12m max. Gesamthöhe (§18 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §B22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

E Fläche 1

Erhaltung von Bäumen
(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone

1.	2.
3.	4.

1. Art der baulichen Nutzung
2. Höhe der baulichen Anlage
3. Bauweise
4. Grundflächenzahl

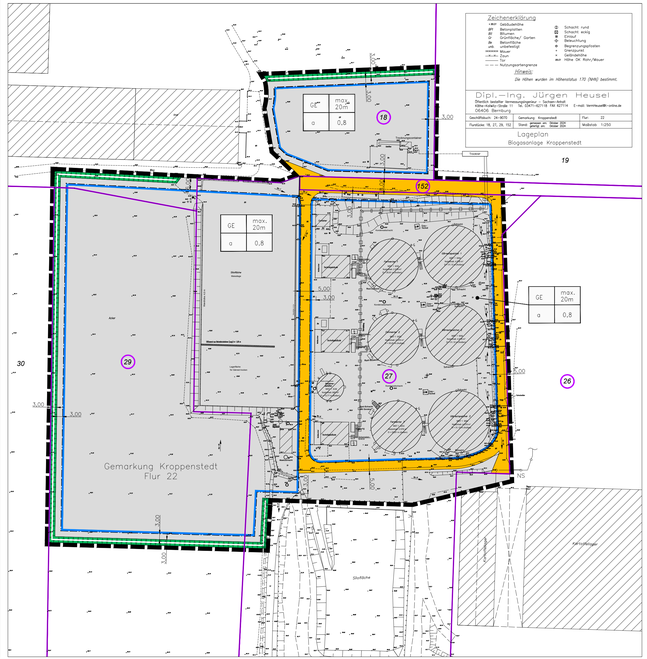
Hinweise ohne Normcharakter

18 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
vorh. bauliche Anlage

Ergänzt um Planeinschrieb:

Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen"
(§9 Abs.7 BauGB)

PLANZEICHNUNG TEIL A
Darstellung in der Fassung der 1. Änderung des B- Plans



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)
zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" in der Stadt Kroppenstedt

PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

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

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

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

GRZ = 0,8 Grundflächenzahl (§9 BauNVO)
GH = 20m max. Gesamthöhe (§18 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §B22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

NS Niederspannungsleitung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. Nr.25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans
(§9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone

1.	2.
3.	4.

1. Art der baulichen Nutzung
2. Höhe der baulichen Anlage
3. Bauweise
4. Grundflächenzahl

Hinweise ohne Normcharakter

26 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
vorh. bauliche Anlage
Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B
zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" in der Stadt Kroppenstedt

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans gelten die textlichen Festsetzungen:

entsprechend Ursprungsbebauungsplan die Punkte 1.1, 1.3, 2, 3.2 und 3.3 unverändert weiter.

Die o.g. textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

1. *Höhe der baulichen Anlagen*
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §18 BauNVO)

   Es wird eine Gebäudehöhe als Gesamthöhe (GH) festgesetzt.
   - Die maximale Gesamthöhe beträgt 20 m. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile wie Abgaskamine, Türme für Gasaufbereitungsanlage, Anlagen für Be- und Entlüftung und technische Aufbauten, die eine Höhe von 30 m nicht überschreiten dürfen.
   - Als unterer Bezugspunkt der Höhe wird die im Baufeld festgesetzte über NHN im Bezugssystem DHHN 2016, HP 1 festgesetzt.
   - Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

2. *Nicht überbaubare Grundstücksflächen*
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

   Als Ausnahme gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächenflächen Havarie-Umwallungsanlagen und Nebenanlagen, die den Biogasanlagen funktionell dienlich sind zulässig.

3. *Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

   Innerhalb des festgesetzten 3 m breiten Pflanzstreifens sollen 2 Strauchreihen angelegt werden. Der Reihenabstand der Sträucher beträgt 1,00 m, der Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m.
   Für die Pflanzbestimmungen und Pflanzliste gilt die Festsetzung, Punkt 3.3 des Ursprungsbebauungsplans.
   Alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach der Durchführung der Baumaßnahmen umzusetzen.

4. *Artenschutzrechtliche Festsetzungen*
   (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

4.1. Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar, durchgeführt werden. Ausnahmen hiervon sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde abzustimmen.

4.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Prüfung der betroffenen Ackerflächen auf eine Feldhamsterbesiedlung durchzuführen.

Hinweis zum Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere archäologische Denkmale. Gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA bedarf es bei Erdarbeiten auf archäologischen Denkmalen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Rechtgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage:

1. des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung
2. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuellen Fassung
3. der Planzeichenverordnung (PlanZV)
   Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung
4. des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der aktuellen Fassung

PLANGRUNDLAGE

[ALK 10/2024]©LVermGeoLSA www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/A18/1-6020358/2012
Gemeinde: Kroppenstedt, Stadt
Gemarkung: Kroppenstedt
Flur: 22
Flurstücke: teilweise 26, 27, 29, 18 und 152
Maßstab: 1:1000

Stand der Planungsunterlage: 10/2024

i.V.m.
Vermessungspläne des ÖbVI: Dipl.-Ing. Jürgen Heusel

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Ciebische Straße 17
39122 Magdeburg

IVW INGENIEURBÜRO

Telefax: 0391-4060400
Telefon: 0391-4060300
eMail: office@ivw-ingenieure.de

Vorhaben: *1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" in der Stadt Kroppenstedt*		gemessen	
		kartiert	
		gezeichnet	
Reg.Nr.: 120-24-018		geprüft	
Darstellung: *Entwurf*	bearbeitet: März 2025		Fr. Müller
	gezeichnet: März 2025		Fr. Re.Müller
	geprüft: März 2025		Fr. R.Müller
	Maßstab: 1:1000		Blatt Nr.

W:_\120-24-018_\Planung Bauleitp\2_Entwurf_\DAT\DWG\BP120240718Kroppenstedt_Entwurf.dwg
W:_\120-24-018_\Planung Bauleitp\2_Entwurf_\DAT\DWG\BP120240718Kroppenstedt_Entwurf.pdf

Auszug aus Topographischer Karte
Übersichtsplan M 1:10000

SATZUNG
der Stadt Kroppenstedt
über die 1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen"
in der Stadt Kroppenstedt

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches, in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Kroppenstedt vom ..... gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" in der Stadt Kroppenstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Kroppenstedt, ...

Bürgermeister

I. Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kroppenstedt hat gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" in der Stadt Kroppenstedt gefasst.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 12.09.2024 bekannt gemacht.

2. Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" in der Stadt Kroppenstedt einschließlich seiner Begründung (inkl. Umweltbericht) wurde von Stadtrat der Stadt Kroppenstedt in seiner öffentlichen Sitzung am ..... gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kroppenstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" mit Begründung (inkl. Umweltbericht) geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kroppenstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" in der Stadt Kroppenstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Kroppenstedt, den

Bürgermeister

Siegel

II. Verfahren

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.01.2025 bis zum 13.02.2025 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen", bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, durchgeführt.
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am ..... .
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

Kroppenstedt, den

Bürgermeister

Siegel

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit dem Schreiben vom 17.12.2024 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Kroppenstedt, den

Bürgermeister

Siegel

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen", bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht), wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Veröffentlichungsfrist vom ..... bis einschließlich im gemeindlichen Internet-Portal zur Verfügung gestellt und zeitgleich in der Verbandsgemeinde Westliche Börde öffentlich ausgelegt.
Die Veröffentlichung im Internet-Portal ist mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen und den Hinweisen, dass Stellungnahmen elektronisch und bei Bedarf auch auf anderem Wege abgegeben werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kroppenstedt, den

Bürgermeister

Siegel

4. Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" aufgefordert worden.
Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Sie wurden gleichzeitig über die Veröffentlichung informiert.

Kroppenstedt, den

Bürgermeister

Siegel

5. Ausfertigung

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" in der Stadt Kroppenstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Kroppenstedt, den

Bürgermeister

Siegel

6. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/2024 "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" in der Stadt Kroppenstedt sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet mit Biogasanlagen" in der Stadt Kroppenstedt ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Kroppenstedt, den

Bürgermeister

Siegel

7. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Kroppenstedt, den

Bürgermeister

Siegel