Satzung der Stadt Gröningen über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet-Ost" an der Bundesstraße B 81 in der Stadt Gröningen

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet- Ost" an der Bundesstraße B 81 in der Stadt Gröningen, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text ausgefertigt.

Stadt Gröningen, den

Der Bürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Gewerbepark an der B 81" an der Bundesstraße B 81 in der Stadt Gröningen beschlossen

vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.2024, bekanntgemacht am 16.01.2025.

Stadt Gröningen, den

Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet

vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben.

Irxleben, den

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 03/2024 soll als Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet-Ost" durchgeführt werden. Den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zur Veröffentlichung beschlossen

vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.04.2025

Stadt Gröningen, den

Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde im Internet veröffentlicht und hat ergänzend öffentlich ausgelegen

vom 05.05.2025 bis 06.06.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Veröffentlichung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Stadt Gröningen, den

Der Bürgermeister

Dier 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen

vom Stadtrat der Stadt Gröningen gemäß § 10 BauGB am

Stadt Gröningen, den

Der Bürgermeister

Inkrafttgetreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Stadt Gröningen, den

Der Bürgermeister

Planerhaltung § 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.

Stadt Gröningen, den

Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen

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

- GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), Einschränkungen gemäß § 1 textliche Festsetzungen
- GE1 – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) Einschränkungen gemäß § 1 textliche Festsetzungen nach Abstandsliste
- 0,6 – Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) – Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 15 m – Höhe baulicher Anlagen über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße gemessen an der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- \- keine Bauweise festgesetzt
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung laut Planeintrag
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A9 – Bezeichnung der Maßnahme gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen
- anzupflanzender Baum

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

6. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der in der Planzeichnung bezeichneten Leitungen zu belasten sind
- Umgrenzung der Flächen, die von Hochbauten und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind (§ 9 FStrG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung zwischen Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und den Ergänzungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Gröningen
Gemarkung Gröningen
Fluren 5, 9, 15, 27
Maßstab 1 : 1000
Stand der Planunterlage: 10/2023
Herausgeber:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt, [ALK/10/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1- 140122/2010

Maßstab 1:1000

20 40 100

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

(2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Photovoltaik - Freiflächenanlagen im Plangebiet unzulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Photovoltaik - Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für den betrieblichen Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern gewerblich genutzter Gebäude.

(3) Gewerbegebiete, die nach der Abstandsliste gegliedert werden:
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen der Gewerbegebiete, in denen die Bezeichnung GE durch eine Ziffer ergänzt wird, nur die Betriebe und Anlagen allgemein zulässig sind, die den in der Planzeichnung angegebenen Abstandsklassen gemäß RdErl. des MLU vom 25.8.2015 – 33.2/4410 "Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes" (Abstandserlass) unter Berücksichtigung der gemäß Ziffer 3.2.2.6 verminderten Abstände gegenüber Dorfgebieten für die mit einem * gekennzeichneten Betriebe entsprechen oder in der Abstandsliste aufgrund ihres geringen Störgrades nicht angeführt sind. Ausnahmsweise können auch Anlagen und Betriebe zugelassen werden, die höhere Abstände nach dem vorstehend angeführten Abstandserlass erfordern, wenn durch ein immissionsschutzrechtliches Gutachten deren Verträglichkeit nachgewiesen wird.
Im GE1 Gebiet sind dabei nur die bestandsgeschützen Betriebe Landmaschinenhandel / Landmaschinenreparatur oder Betriebe, die nicht in der Abstandsliste angeführt sind, zulässig.
Der RdErl. des MLU vom 25.8.2015 – 33.2/4410 "Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes" (Abstandserlass) liegt in der Verwaltung der Verbandsgemeinde Westliche Börde zur Einsichtnahme vor.

(4) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise überschritten werden darf, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist und es sich entweder um von der Höhe geringfügige Überschreitungen oder um Überschreitungen auf einem untergeordneten Flächenanteil handelt.

(5) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass teilweise wasserdurchlässig befestigte Flächen nur in dem Umfang auf die GRZ und deren zulässige Überschreitung anzurechnen sind, der ihrer Fläche multipliziert mit dem jeweiligen Abflussbeiwert der Oberflächenbefestigung entspricht.

§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung mit A1 bezeichneten umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vollflächig mit einer stufigen Baum - Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (Biotoptyp HHB) zu bepflanzen sind. Hierfür sind vorzugsweise die Arten der unterstehenden Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzdichte hat 1,5 Meter in der Reihe und zwischen den Reihen zu betragen. Es sind 20% der Anpflanzungen durch Bäume als Heister und 80% durch Sträucher vorzunehmen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren, nicht versiegelbaren und nicht für Pflanzungen gemäß Abs. 1 benötigten Flächen der Baugrundstücke durch Scherrasen (Biotoptyp GSB) zu begrünen sind.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass *auf den mit A2 gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mittig im Abstand von 20 Meter großkronig wachsende Laubbäume (Anfangsstammumfang mindestens 18-20 cm) mit lockerer Unterpflanzung von Sträuchern und Bodendeckern anzupflanzen und zu erhalten sind. Die Unterpflanzung soll 3 Meter Höhe nicht überschreiten.*
Folgende Arten sollen angepflanzt werden:
Bäume: Stieleiche
Sträucher: Weißdorn, Liguster, Rote Heckenkirsche, diverse Wildrosen, Salweide, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball
Bodendecker: Spindelbaum, Efeu, Johanniskraut, Fünffingerstrauch.

(4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass *auf den Grünstreifen (Verkehrsgrün) der mit A4 und mit A5 gekennzeichneten Erschließungsstraßen in lockerer Folge großkronig wachsende Laubbäume. (Anfangsstammumfang mindestens 18-20 cm) mit einer Unterpflanzung Bodendeckern anzupflanzen und zu erhalten sind.*
Bäume: Bergahorn, Spitzahorn
Bodendecker: Spindelbaum, Efeu, Johanniskraut, Fünffingerstrauch ergänzend heimische bodendeckende Stauden.

(5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass *auf den Grünstreifen (Verkehrsgrün) der mit A6 gekennzeichneten Erschließungsstraßen Gebüschgruppen aus überwiegend heimischen Sträuchern und Bodendecker anzupflanzen und zu erhalten sind.*
Sträucher: Weißdorn, Gemeiner Liguster, Brombeeren, Wildrosen, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball
Bodendecker: Spindelbaum, Efeu, Johanniskraut, Fünffingerstrauch ergänzend heimische bodendeckende Stauden.

(6) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass *auf den in den Wendehämmern vorgesehenen Grünflächen jeweils ein großkronig wachsender Laubbaum (Anfangsstammumfang mindestens 20-22 cm) mit einer Unterpflanzung Bodendeckern anzupflanzen und zu erhalten sind.*
Bäume: Bergahorn, Spitzahorn
Bodendecker: Spindelbaum, Efeu, Johanniskraut, Fünffingerstrauch.

(7) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass *auf der mit A7 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Gewässers in lockerer Folge Kopfweiden anzupflanzen und die bestehenden Weiden zu erhalten sind. In den an die gewerblichen Bauflächen und an die Magdeburger Straße angrenzenden Randbereichen dieser Fläche sind in 3 Meter Breite dichte Gebüschreihen aus Weißdorn und Wildrosen anzupflanzen und zu erhalten. Im übrigen bleibt die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen.*

(8) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass *auf der mit A8 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft die Anlage zweier Wälle vorgesehen ist, die wie folgt zu begrünen sind.*
Auf den mit Pflanzgebot für Bäume festgesetzten Standorten sind Laubholzhochstämme (Anfangsstammumfang mindestens 14-16 cm) anzupflanzen und zu erhalten.
Im übrigen sind auf den gesamten Wallflächen dichte Pflanzungen aus Sträuchern und Klimmern herzustellen und zu erhalten.
Folgende Arten sollen angepflanzt werden:
Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Wintertinde
Sträucher: Brombeere, Forsythie, Vogelbeere, Spätblühende Traubenkirsche, Rhododentron, Wildrosen, Gemeiner Flieder, Runzelblättriger Schneeball,
Klimmer: Gemeine Waldrebe, Fuchsrebe

(9) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass *auf der mit A9 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eine extensiv gepflegte Streuobstwiese mit ca. 15 Obst- und Nussbäumen anzulegen und zu erhalten ist.*

(10) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf der mit A10 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durch Aussaat geeigneter Saatgutmischungen zu extensivem mesophilen Grünland mit Feldgehölzinseln aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu entwickeln sind. Die Feldgehölzinseln sollen etwa 20% der Fläche umfassen.

§ 3 Flächen, die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die Grundlos-Leitung zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Erdfall Grundlos in einer unverletzten Führung zu sichern ist.

Pflanzliste

großkronige Laubbäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Roterle	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Tilia cordata	- Winterlinde	Ligustrum vulgare	- Liguster
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn	Rosa canina	- Wildrose
		Crataegus spec.	- Weißdorn
sonstige Bäume		Prunus spinosa	- Schlehdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Pyrus pyraster	- Wildbirne	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Malus sylvestres	- Wildapfel		

Hinweise:
Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. bis 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb dieser Zeiten zu erfolgen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters gehört. Es besteht ein Tötungsverbot für die Tiere des Anhang IV der FFH-RL. Dies erfordert vor Beginn jeglicher erdeingreifender Arbeiten eine vorherige Untersuchung auf das Vorkommen von Feldhamstern und ggf. deren Umsetzung in eine hamstergerecht bewirtschaftete Fläche.

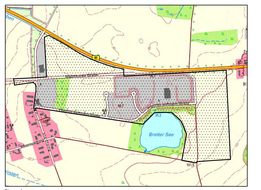
Stadt Gröningen
Landkreis Börde

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

"Gewerbegebiet - Ost"
an der Bundesstraße B 81
in der Stadt Gröningen

Entwurf
Stand März 2025

Maßstab 1 : 1.000



Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a

[TK10/ 2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1- 140122/2010