



Präambel
 Gemäß des § 6 Abs. 1 und § 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA Seite 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. November 2007 (GVBl. LSA S. 352) und des § 10 des BauGB unter Anwendung des § 233, Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. Teil I Nr. 39) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Baurecht des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769) beschließt der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen den Bebauungsplan Nr. 013 „Transport und Dienstleistungen Müller“ bestehend aus der Planzeichnung mit Verfahrensmerkmalen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

Verfahrensmerkmale
 Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Gräfenhainichen vom 22.03.2011 wurde gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 013 „Transport und Dienstleistungen Müller“ beschlossen (Beschluss -Nr. 013/2011-117). Der Beschluss ist am 23.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gräfenhainichen, den 28.10.2013 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung eines Vorentwurfs mit Entwurfsbegründung informiert. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 013 „Transport und Dienstleistungen Müller“ sowie die Begründung hat in der Zeit vom 15.08.2011 bis 19.09.2011 während der Dienststunden gemäß § 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, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gräfenhainichen, den 28.10.2013 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.09.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gräfenhainichen, den 28.10.2013 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.12.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gräfenhainichen, den 28.10.2013 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Stadtrat hat am 11.12.2012 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 „Transport und Dienstleistungen Müller“ mit Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. (Beschluss -Nr. 013/2012-102). Der Beschluss ist am 27.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gräfenhainichen, den 28.10.2013 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.12.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gräfenhainichen, den 28.10.2013 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 „Transport und Dienstleistungen Müller“ sowie die Begründung hat in der Zeit vom 24.12.2012 bis 04.02.2013 während der Dienststunden gemäß § 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, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gräfenhainichen, den 28.10.2013 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Stadtrat hat am 09.07.2013 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 – Teilbereich 1 „Transport und Dienstleistungen Müller“ mit Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. (Beschluss -Nr. 013/2013-103). Der Beschluss ist am 27.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gräfenhainichen, den 28.10.2013 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.07.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gräfenhainichen, den 28.10.2013 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 – Teilbereich 1 „Transport und Dienstleistungen Müller“ sowie die Begründung hat in der Zeit vom 23.07.2013 bis 26.08.2013 während der Dienststunden gemäß § 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, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gräfenhainichen, den 28.10.2013 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.12.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 06.12.2013 mitgeteilt worden.

Gräfenhainichen, den 28.10.2013 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 013 – Teilbereich 1 „Transport und Dienstleistungen Müller“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 03.12.2013 vom Stadtrat beschlossen. (Beschluss -Nr. 264/GH/2013) Die Begründung des Bebauungsplans wurde durch den Stadtrat gebilligt.

Gräfenhainichen, den 28.10.2013 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MI 1(1) und MI 2 Mischgebiet (§6 BauNVO)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören

(2) Abweichend von der in § 6 (2) BauNVO vorgesehenen allgemeinen Zulässigkeit sind in dem im Plan festgesetzten Bereich nach §1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, dies sind auch nicht ausnahmsweise zulässig

MI 1(2) Mischgebiet (§6 BauNVO) – Fläche mit Nutzungsbeschränkung

(1) Abweichend von der in § 6 (2) BauNVO vorgesehenen allgemeinen Zulässigkeit sind in dem im Plan festgesetzten Bereich mit Nutzungsbeschränkung nach §1 (10) BauNVO ausschließlich zulässig Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

(2) Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen VII (aufende Nr. 196 – 212) der Abstandsclassen zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.08.1993 – MBl. LSA Nr. 67/1993

(3) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen sind allgemein zulässig

(4) Ausnahmsweise zulässig ist eine Betriebswohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal bzw. Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

MI 2 und MI 3 Mischgebiet (§6 BauNVO)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören

(2) Abweichend von der in § 6 (2) BauNVO vorgesehenen allgemeinen Zulässigkeit sind in dem im Plan festgesetzten Bereich nach §1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen

Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, dies sind auch nicht ausnahmsweise zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossanzahl festgelegt.

MI 1(1) und MI 2 GRZ 0,4 Geschossanzahl: I

MI 1(2) GRZ 0,6 Geschossanzahl: II

Gemäß § 18 Abs. 2, Ziffer 4 BauNVO wird die maximale Traufhöhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen im MI 1(2) mit 7,00 Meter festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist der vorhandene Messpunkt in der Breitscheidstraße, Höhe Einfahrt Flurstück 399 = 96,80 m NNH

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

MI 1(1) und MI 2

Festsetzungen:

(1) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt

(3) Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 4 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gemäß §12 BauNVO, Ziffer 6, sind Garagen und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge

(4) Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 19 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

MI 1(2)

Festsetzungen:

(1) Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzabstände untereinander auf dem Grundstück nicht eingehalten werden müssen und Baukörperlängen über 50 Meter zulässig sind

4. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf dem Grundstück werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer festgesetzt. Auf dem Grundstück werden Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 und §9, Abs.25 festgesetzt. (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsplan).

Folgende Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen

- a) Bäume**
- Tanne (Quercus petraea)
 - Sandbirke (Betula pendula)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
- Sträucher**
- Salweide (Salix caprea)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Einrg. Weidorn (Crataegus monogyna)
 - Steinbeere (Rubus saxatilis)
 - Einh. Wildrose (Rosa spp.)
- Weitere Arten**
- Hasel (Corylus avellana)
 - Himbeere (Rubus idaeus)
 - Wildspindel (Malus silvestris)
 - Wildbirne (Pyrus communis)
 - Versedelte Obstbäume
 - Apfel
 - Birne
 - Pflaume
 - Südkirsche / Sauerkirsche
- 5. Festsetzungen zum Schallschutz**
- Folgende Maßnahmen zum Schutz gegenüber Schallenergie sind festgesetzt:
1. Im MI 1(1) und MI 2 wird festgesetzt, dass nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist (Textliche Festsetzungen), bei Wohngebäuden ist ein Dachausbau nicht zulässig.
2. Errichtung eines Lärmschutzwalles an der Bebauungsgrenze des Teilgebiets MI 1(1) entlang der Eisenbahntrasse bzw. zum MI 1(2) in einer Höhe von 3,0m über OK-vorhandenes Gelände.
3. Festsetzung besonderer baulicher Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß Schallschutzgutachten vom 26.11.2012 und Ergänzung vom 3.6.2013
- 3.1. Einbau von Schallschutzfenstern in die Gebäudeseiten mit Süd-, Süd-West, West, West-Nord, Nordorientierung sowie Vorgänge Flächenanteil Fenster sowie Schallschutzklasse der Fenster sowie Schallschirmaß der Außenwand.
- | Abstand zur Schallenertragsfläche | Lärmpegelbereich | Resultierendes Schallschirmaß | Schallschirmaß Fensterschallschutzklasse AWI Fenster (Schallschutzklasse) |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|---|
| MI 1(1) bis zu 50 m Abstand | V | R _w = 45 dB | 20 % 50 dB/ 37 dB (III) |
| bis zu 50 m Abstand | IV | R _w = 45 dB | 30 % 50 dB/ 40 dB (IV) |
| bis zu 50 m Abstand | IV | R _w = 40 dB | 30 % 45 dB/ 35 dB (III) |
| mehr als 50 m Abstand | III | R _w = 35 dB | 20 % 35 dB/ 30 dB (II) |
| mehr als 50 m Abstand | III | R _w = 35 dB | 30 % 35 dB/ 30 dB (II) |
- 3.2. Für Schlafräume von Wohngebäuden in den Gebäudeseiten mit Süd-, Süd-West, West, West-Nord, Nordorientierung sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
4. Erholungsflächen von Wohngebäude (z.B. Terrassen) im Außenbereich sind auf der Ost bzw. Ost-Südseite des Gebäudes anzulegen.
- 6. Festsetzungen zum Naturschutz**
1. Die Befestigung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist mit gepflastert oder mit wasser-gedundener Decke ohne Bindemittel vorzunehmen.
2. Es sind 5 Stück Fledermauskästen als Kompensationsmaßnahme anzubringen (3 Stück Teilbereich 1, 2 Stück Teilbereich 3).
- 7. Regenwasserbehandlung**
- Das unbelastete Oberflächenwasser ist vor Ort unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydrologischen Verhältnisse zu sammeln und gezielt abzulassen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet (§6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
- II Geschossanzahl / Vollgeschosse
- TH_{max} maximale Traufhöhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen mit Höhenbezugspunkt
- ⊕ Höhenbezugspunkt

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

- o Baugrenze
- a Offene Bauweise

Abweichende Bauweise - Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzabstände untereinander auf dem Grundstück nicht eingehalten werden müssen bzw. Baukörperlängen über 50 Meter zulässig sind

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

- ⊓ Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- ⊔ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- PV Private Verkehrsfläche
- P Parken
- WW Wanderweg
- ↔ Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung: Löschteich / Richtfunk

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung f. Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- Flurstück Nr. 399
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen unter denen der Bergbau umgeht
- Vorhandene Gebäude
- Bereits abgebrochene Gebäude
- ⊕ NNH Höhenbezugspunkt =96,80 NNH
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gräfenhainichen, den 28.10.2014 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Beschluss ist am 27.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden und wird durch die öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Gräfenhainichen, den 27.10.2014 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 013 – Teilbereich 1 „Transport und Dienstleistungen Müller“, mit den Verfahrensmerkmalen wurde dem Landkreis Wittenberg mit Schreiben vom 27.10.2014 angezeigt.

Gräfenhainichen, den 27.10.2014 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALK) erstellt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde/Gemarkung/Flur: Gräfenhainichen / Gräfenhainichen / 16

Maßstab: 1 : 500

Stand der Planungsunterlagen: Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten, Abgabe Dezember 2010

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Aktenzeichen: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA

Az.: A17-7011903-2011-7

STADT GRÄFENHAINICHEN
 LANDKREIS WITTENBERG

-SATZUNG-

BEBAUUNGSPLAN NR. 013-Teilbereich 1

"TRANSPORT UND DIENSTLEISTUNGEN MÜLLER"

ENTWURFSVERFASSER ARCHITEKTURBÜRO SCHMIDT*06773 GRÄFENHAINICHEN*FAHRINGSSTRASSE

MASSTAB	DATUM	GEÄNDERT	GEÄNDERT	GEÄNDERT	GEÄNDERT
1:1000	25.10.2013				