

Stadt Südliches Anhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/25 „Heizzentrale Hinsdorf“

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung	RECHTSGRUNDLAGE
0,6 Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK 18 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über der Bezugshöhe	§§ 16, 19 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
zulässiger Ein- und Ausfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
Zweckbestimmung:	
Heizzentrale für Nahwärme	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter		
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	Gebäudebestand	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Heizzentrale für Nahwärme sind bauliche Anlagen zur Wärmeerzeugung und alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Einfriedungen zulässig.

1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

2.1 Für die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Heizzentrale für Nahwärme gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 als Obergrenze.

2.2 Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Heizzentrale für Nahwärme ist gemäß § 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 18,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach BauO LSA innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

4.0 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO des Landes Sachsen-Anhalt dürfen sich abweichend von § 6 Abs. 3 BauO des Landes Sachsen-Anhalt überdecken.

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

5.1 Die Einfriedung der Nahwärmanlagen ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (10 bis 15 cm) bzw. eine ausreichende Maschenweite für Kleinsäuger und Amphibien vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

5.2 Die Verkehrsflächen innerhalb der Versorgungsfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

5.3 Maßnahmen zum Artenschutz sind im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung zu ergänzen

6.0 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen P sind freiwachsende Strauchhecken aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Es ist ausschließlich Pflanzgut gebietseigener Herkunft des Vorkommensgebietes 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland) zu verwenden. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.

Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm

HINWEISE:

1 Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DenkmSchG LSA. Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

Aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o. g. Vorhaben weitere Bodendenkmale entdeckt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am mit Beschluss-Nr. beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/25 „Heizzentrale Hinsdorf“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Südliches Anhalt Nr. vom öffentlich bekannt gemacht worden.

Südliches Anhalt, den

Siegel Schneider, Bürgermeister

2. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planstand) wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Südliches Anhalt veröffentlicht. Er lag darüber hinaus während der folgenden Zeiten im Fachbereich III der Verwaltung der Stadt Südliches Anhalt öffentlich aus:

Montag 9:00 - 12:00 Uhr
Dienstag 9:00-12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
Freitag 9:00 - 12:00 Uhr

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt Nr. vom öffentlich bekannt gemacht worden.

Südliches Anhalt, den

Siegel Schneider, Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom frühzeitig von der Planung unterrichtet.

Südliches Anhalt, den

Siegel Schneider, Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planstand), bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

Südliches Anhalt, den

Siegel Schneider, Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planstand) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Südliches Anhalt veröffentlicht. Er lag darüber hinaus während der folgenden Zeiten im Fachbereich III der Verwaltung der Stadt Südliches Anhalt öffentlich aus:

Montag 9:00 - 12:00 Uhr
Dienstag 9:00-12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
Freitag 9:00 - 12:00 Uhr

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt Nr. vom öffentlich bekannt gemacht worden.

Südliches Anhalt, den

Siegel Schneider, Bürgermeister

6. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten und über die Veröffentlichung informiert.

Südliches Anhalt, den

Siegel Schneider, Bürgermeister

7. Der Stadtrat hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung vom geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Südliches Anhalt, den

Siegel Schneider, Bürgermeister

8. Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planstand), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Südliches Anhalt, den

Siegel Schneider, Bürgermeister

9. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ erteilt worden.

Bitterfeld-Wolfen, den Landkreis Anhalt-Bitterfeld

10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planstand vom) wird hiermit ausgefertigt.

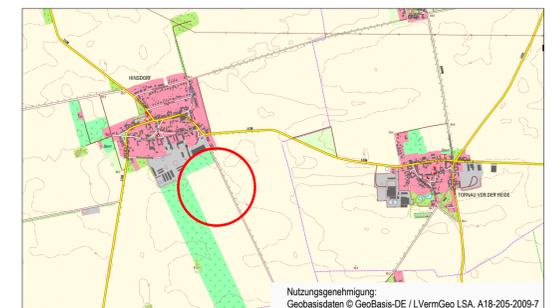
Südliches Anhalt, den

Siegel Schneider, Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am im Amtsblatt Nr. der Stadt Südliches Anhalt, Ausgabe vom ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Südliches Anhalt, den

Siegel Schneider, Bürgermeister



Stadt Südliches Anhalt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/25 „Heizzentrale Hinsdorf“

Vorentwurf

Planungsbüro StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Händlerstraße 8
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung Mai 2025

Gemarkung Hinsdorf

Flur 2

Maßstab 1 : 1.000

Kartengrundlage ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.