

Stadt Südliches Anhalt

Gemarkung Weißandt-Gölzau

Änderung zum Bebauungsplan B1 „Sonder- und Gewerbegebiet Weißandt-Gölzau Nord-Ost“

Teil B - Textliche Festsetzungen

Stand: August 2025

**Der Änderungsinhalt ist farblich (rot) kenntlich gemacht
und gilt nur für den Planbereich der Änderung.**

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Bau GB)

Gewerbegebiete GE (§ 8 Bau NVO)

Zulässig sind: - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsge-
bäude
- 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

Sonstige Sondergebiete SO (§ 11 Bau NVO)

Zulässig sind: - Einkaufszentrum mit Einkaufsfläche von 5000 m²
mit dazugehörigen Versorgungseinrichtungen
- Tankstelle
- Anlagen für Sport

Gewerbegebiet GEE-1 nach § 8 Abs.1 u.Abs.2 Ziffern 1;2
Bau NVO zulässige Gewerbebetriebe vom Störungsgrad her nicht wesentlich störend

MI-Gebiet MI nach § 6 Abs.1 u.Abs.2 Ziffern 1 bis 6
u.8 Bau NVO zulässige Gewerbebetriebe
Für produzierende Gewerbebetriebe ist
Nachtbetrieb unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Bau GB)

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 Bau NVO.

Festsetzungen:

- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 19 Bau NVO)

im Mischgebiet MI

	Zahl der Vollgeschosse
GRZ = 0,6	IV

im sonstigen Sondergebiet SO

GRZ = 0,7	II, III
-----------	---------

im Gewerbegebiet GE

GRZ = 0,8	II, III
-----------	---------

- der Geschosflächenzahl oder der Größe der Geschosfläche (§ 20 Bau NVO)

im Mischgebiet MI

	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GFZ = 1,2	IV

im sonstigen Sondergebiet SO

GFZ = 1,4	II
GFZ = 2,1	III

im Gewerbegebiet GE

GFZ = 1,6	III III
GFZ = 2,4	III

- der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Bau NVO)

3. Bauweise (§ 9 (1) Bau GB)

MI offene Bauweise (§ 20 (2) Bau NVO)

SO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand
als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder
Hausgruppen

GE

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Bau NVO)

Baugrenze:

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden, sofern die Bestimmungen der Bauordnung eingehalten werden.

5. Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 Bau GB)

Je Baugrundstück wird mindestens ein Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Beim Abstand der Baugrenze zur Bundesstraße B 183 müssen mindestens 20 m eingehalten werden.

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer

Die Dächer der Gebäude im Sonder- und Gewerbegebiet sind als flache Satteldächer oder Flachdächer auszubilden.

7. Grünordnung

M 1: Die im Änderungsbereich befindlichen und zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und im Falle des Abganges im Verhältnis 1: 2 zu ersetzen.

M 2: Die Fläche ist als private Grünfläche anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (nach NatSchG LSA: Biotopcode PYY)

Hinweis zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Bei Baufeldfreimachung kann es zum Töten und Verletzen von Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar, erfolgen. Eine Zerstörung von Gelegen bzw. die Tötung von Nestlingen in den Nestern von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden.

1

1

1