



Kartengrundlage: Lageplan 1:1000
 Auf Grundlage Karte vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte
 Große Ringstraße 62, 38923 Hötensleben

Gemeinde: Hötensleben
 Gemarkung: Hötensleben 151054
 Flur: 24 Flurstücke: 00079/000; 00083/000;
 00003/000; 00005/000;

Stand der Planunterlage: April 2019

- Planzeichenerklärung**
 (Gemäß Planzeichen- und Baumutzungsverordnung von 2017)
- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
 GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
 GFZ 1,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO, Abs. 4)
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsfächchen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsfächchen, öffentlich
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 Grünflächen
- Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Am Bruchgraben II" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches überlagernder, rechtskräftiger B-Pläne
 - Fläche des räumlichen Geltungsbereiches überlagernder, rechtskräftiger B-Pläne
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzenliste (Empfehlung geeigneter Arten heimischer, standortgerechter Laubgehölze)

- Bäume:**
- Crataegus cern. plena - Rotdorn
 - Betula pendula - Weißbuche
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Sorbus torminalis - Elsbeere
 - Salix alba - Silberweide
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Quercus petraea - Trauben-Eiche
 - Tilia cordata MILL - Winterlinde
- Qualität: H, 2xv, 14/16 als Einzelbaum
- Obstgehölze:**
- Halberstädter Jungfernapfel
 - Jacob Fischer (Apfel)
 - Gellets Butterbirne
 - Nordhäuser Winterforellenbirne
- Qualität: H, 2xv, 12/14 als Einzelbaum
 Quantität: 1 H / 100 m²
- Sträucher:**
- Viburnum lentana - Wolliger Schneeball
 - Cornus sanguinea - Roter Hartweidel
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Rosa canina - Hundstrolche
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Qualität: 2xv, 100/125
 Quantität: dichte Bepflanzung 10 Str. / 20 m²
- Eine Hecke ist ein linienförmiger Aufwuchs (ein- oder mehrreihig) dicht stehender, stark verzweigter Sträucher. Die Niederhecke dient z.B. als Gestaltungselement in Gärten oder übernimmt auch die Funktion des Zaunes. Hecken können als Grundgestalt eine Rankhecke, Rankgitter oder Zaun haben. Um ihre Funktionen dauerhaft ausüben zu können, bedürfen sie regelmäßiger Pflege.
- Weitere einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können gepflanzt werden.



Übersicht zur Lage in der Gemeinde ohne Maßstab

<p>Präambel</p> <p>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplans (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (EGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) Rechtsgrundlage sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 269), in Kraft ab 01.07.2014 in der zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassung.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Bruchgraben II" sowie die Begründung wurden erarbeitet von Planungsbüro HHF GmbH, Unterdorf Süd, 38826 Huy/OT Röderhof.</p> <p>Der Umweltbericht wurde erarbeitet von Planungsbüro HHF GmbH, Unterdorf Süd, 38826 Huy/OT Röderhof.</p> <p>Gemeinde Hötensleben, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorwurfs, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung einschl. Umweltbericht im Zeitraum vom bis erfolgt.</p> <p>Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am</p> <p>Gemeinde Hötensleben, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>3. Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Aufklärung aufgefordert.</p> <p>Gemeinde Hötensleben, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Auslegung des Entwurfs</p> <p>6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, Gewerbegebiet "Am Bruchgraben II", Gemeinde Hötensleben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde Hötensleben hierzu wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschli. öffentlich stazulegen.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Des Weiteren erfolgte der Hinweis auf den § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen.</p> <p>Gemeinde Hötensleben, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>7. Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes, Gewerbegebiet "Am Bruchgraben II", Gemeinde Hötensleben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 5 Abs. 2 BauGB unterrichtet.</p> <p>Gemeinde Hötensleben, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>9. Der Gemeinderat der Gemeinde Hötensleben hat in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan, Gewerbegebiet "Am Bruchgraben II", Gemeinde Hötensleben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.</p> <p>Gemeinde Hötensleben, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Ausfertigung</p> <p>10. Der Bebauungsplan, Gewerbegebiet "Am Bruchgraben II", Gemeinde Hötensleben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiernit ausgefertigt.</p> <p>Gemeinde Hötensleben, den</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Verfahrensvermerke</p> <p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hötensleben hat in öffentlicher Sitzung am 06.02.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Gewerbegebiet "Am Bruchgraben II", Gemeinde Hötensleben gefasst.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Gemeinde Hötensleben, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p>4. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Aufklärung aufgefordert.</p> <p>Gemeinde Hötensleben, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Billigung und öffentliche Auslegung d. Entwurfs</p> <p>5. Der Gemeinderat der Gemeinde Hötensleben hat in öffentlicher Sitzung am den Entwurf zum Bebauungsplan, Gewerbegebiet "Am Bruchgraben II", Gemeinde Hötensleben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 5 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Gemeinde Hötensleben, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Abwägung</p> <p>8. Der Gemeinderat der Gemeinde Hötensleben hat in öffentlicher Sitzung am die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen geprüft und die vorgebrachten Bedenken und Anregungen abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.</p> <p>Gemeinde Hötensleben, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan, Gewerbegebiet "Am Bruchgraben II", Gemeinde Hötensleben und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und auf Verlangen Auskunft über den Inhalt erteilt wird, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (gemäß § 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen sowie das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Gemeinde Hötensleben, den</p> <p>Bürgermeister</p>

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in den Baugebieten nur dann zugelassen werden können, wenn sie über eine Lärmschallschirmung von Außenbautellen gemäß DIN 4109 verfügen. Der Bemessung der Lärmschallschirmung sind die im Bestand vorhandenen Immissionen zugrunde zu legen, soweit sie die Orientierungswerte für Gewerbegebiete überschreiten. Außenwohnbereiche sind unzulässig.

2. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: Offene Bauweise ohne die Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m.

3. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

(1) Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch eine standortgerechte, einheimische Gehölzhecke zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind mindestens einmal jährlich zu pflegen.

(2) Die bislang auf dem Flurstück 824 festgesetzte Bepflanzungsfläche (HBE) von insgesamt 3.015 qm entfällt (Überlagerung B-Plan "Alle Zuckerfabrik") und wird rechnerisch auf die neu festgesetzten Bepflanzungsflächen verteilt.

(3) Bei der Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Laubbäume- und Straucharten entsprechend der Pflanzenliste zu verwenden.

(4) Desweiteren hat bei der Auswahl der Pflanzenarten der Erläuterungsbericht zum Dorfneueingangsplan (Bestandsanalysen) der Gemeinde Hötensleben von 1992 Bestand.

(5) Vor der Bepflanzung der Gehölzstreifen ist ein Pflanzplan zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde bzw. der Gemeinde Hötensleben abzustimmen.

Hinweise:
 Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Bauverbotszone gelten die Beschränkungen des § 24 Abs. 1 StRG LSA.

Vorentwurf
 Stand:
 § 3 Abs. 1 und
 § 4 Abs. 1 BauGB
 April 2019

Gewerbegebiet "Am Bruchgraben II"
 Gemeinde Hötensleben
 Maßstab 1:1000

Planungsbüro Harz-Huy-Fallstein GmbH Unterdorf Süd 38838 Huy/ OT Röderhof