

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5a "Gewerbegebiet Linda - Bahnhofstraße" DER STADT JESSEN-ELSTER IM ORTSTEIL LINDA



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GE	III	Höhe
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	a	Bauweise

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)
 Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl gemäß §16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1
 III Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß §16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2

Bauweise
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 a abweichende bauweise gemäß textl. Festsetzung 3
 Baugrenze gemäß §23 Abs.3 BauNVO

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)

▼ Einfahrtsbereich
 ▼ Einfahrt

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs.4, § 9 Abs. 6 BauGB)

A2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. textlicher Festsetzung

A1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung

Räumlicher Geltungsbereich
(§9 Abs.7 BauGB)

Grenze Räumlicher Geltungsbereich

Plangrundlage

Text Beschriftung
Text Flurstücke
 Nachbarbebauung



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist;
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150) geändert worden ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)
 Als Art der Nutzung wird für das Gebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
 Als zulässig festgesetzt werden
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - 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.
- Alle weiteren im § 8 BauNVO benannten Nutzungen sind ausgeschlossen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
 2.1 Grundflächenzahl
 Die Grundflächenzahl in GE wird mit 0,8 festgesetzt.
 2.2 Höhe baulicher Anlagen
 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf drei Geschosse (III) begrenzt.

- 3. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung „a“ festgesetzt. Es gelten folgende Bindungen: Die Länge der Gebäude darf 125 m (gemessen parallel zur Baugrenze) nicht überschreiten. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
 A 1: Auf den dafür vorgesehenen Flächen ist je angefangene 40 m² ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Gehölzliste 1 und 8 Sträucher gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen. Die verbleibenden, nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen/Blumenwiese gemäß Saatmischung anzusäen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- A 2 Entwicklung eines Habitats für Zauneidechse
 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Habitatfläche zu entwickeln. Hierzu sind 16 Totholzhauften und Rohbodenstellen sowie 8 Gebüsch Pflanzungen anzulegen. Die verbleibenden, nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen/Blumenwiese gemäß Saatmischung anzusäen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Gehölzlisten:

Gehölzliste 1	
Birnen	Apfel
Kellerts Butterbirne	Albrechtapfel
Gute Graue	Biesterfelder
Konferenzbirne	Goldrenette
Northäuser Winterforelle	Boskoop
Pastorenbirne	Danziger Kantapfel
Prinzessin Marianne	Dülmener Rosenapfel
	Galloway Pepping
	Geflammer Kardinal
	Landsberger Renette
	Goldrenette von Blenheim
	Graue Französische Renette
	Grahams Jubiläumapfel
	Grüner Winterstettiner
	Halberstädter Jungferapfel
Gehölzliste 2	
Feld - Ahorn (Acer campestre)	Europäisches Plattenhüchen (Euonymus europaeus)
Schwarz - Erle (Alnus glutinosa)	Faulbaum (Frangula alnus)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Hassel (Corylus avellana)	Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Sal-Weide (Salix caprea)	
Saatmischung	
Natternkopf (Echium vulgare)	Königskerze (Verbascum spec.)
Wegwarte (Cichorium intybus)	Nachtkerze (Oenothera spec.)
Flockenblumen (Centaurea spec.)	Wilde Möhre (Daucus carota)
Steinklee (Medicago alba, M. officinalis)	Wilde Kerde (Dipsacus fullonum)
Moschus-Malve (Malva moschata)	Wiesen-Sauerampfer (Rumex acetosa)
Beifuß (Artemisia vulgaris)	Kornblume (Centaurea cyanus)
Wiesenkerbel (Anthriscus sylvestris)	Sohal-Schwinge (Festuca ovina)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Jessen (Elster) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Linda — Bahnhofstraße“ im OT Linda der Stadt Jessen (Elster) vom 28.08.2023. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Linda — Bahnhofstraße“ im OT Linda der Stadt Jessen (Elster) und die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5a „Gewerbegebiet Linda — Bahnhofstraße“ im OT Linda der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Jessen (Elster), Schloßstraße 11, 06917 Jessen (Elster) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist eingereicht werden können.
- Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Linda — Bahnhofstraße“ im OT Linda der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Jessen (Elster), den
 Siegel Michael Jahn
 Bürgermeister der Stadt Jessen (Elster)

- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Linda — Bahnhofstraße“ im OT Linda der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates Jessen (Elster) vom übereinstimmt.

Jessen (Elster), den
 Siegel Michael Jahn
 Bürgermeister der Stadt Jessen (Elster)

- Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Jessen (Elster), den
 Siegel Michael Jahn
 Bürgermeister der Stadt Jessen (Elster)

Plangrundlage
 Darstellung auf Grundlage Geobasisdaten
 © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA/www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
 Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-GK)
 Aktenzeichen: A18-266-2009-7

STADT JESSEN
Ortsteil LINDA

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN Nr. 5a	Maßstab: M 1:1000
Originalblattgröße: A2	
Gewerbegebiet Linda-Bahnhofstraße	

Verfahrensstatus:	Entwurf
Bearbeitungsstand:	24.01.2025
Planverfasser:	Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45