

Satzung der Gemeinde Bülstringen über die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1/06 "Industriegebiet II Bülstringen"

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) jeweils in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 19.01.2026 die Satzung über die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1/06 "Industriegebiet II Bülstringen", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt neu gefasst:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik

Das Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik dient der Gewinnung solarer Strahlungsenergie durch Freiflächenphotovoltaikanlagen. Zulässig sind Freiflächenphotovoltaikanlagen auf Grünflächen einschließlich der erforderlichen Trafo- und Wechselrichterstationen sowie zugehöriger Nebenanlagen.

1.2. Anzahl der Vollgeschosse

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Gewerbe- und Industriegebieten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten und die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

1.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen dürfen wie folgt ausnahmsweise überschritten werden:

- im Gewerbegebiet GE₃ um bis zu 5 Meter durch notwendige technische Aufbauten,
- im Industriegebiet Gl₂ bis zu 60 Meter durch erforderliche Schornsteine.

1.4. Höhenbezugspunkt

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan eine Bezugshöhe von 61,25 m ü. NN (Höhe der Landesstraße 1,24 an der Einfahrt) festgesetzt. Abweichend davon bildet für das Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik die derzeitige durch Vermessung festgestellte Geländehöhe der Böschung den Bezugspunkt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende abweichende Bauweise im Plangebiet gilt: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 Meter.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik unterhalb der Anlagen durch Neuaussaat mit gebietsheimischem Saatgut und geeignete Pflegemaßnahmen (1-2 x jährliche Mahd) als extensive Grünfläche zu entwickeln ist.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Vorschlagsliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:

- 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10-12 cm
 - 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125-150 cm hoch
 - 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60-100 cm hoch.
- Bei der Anpflanzung sind vorhandene Gehölze einzubeziehen und zu erhalten.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je 1000 m² Baugrundstücksfläche 1 Baum und je 100 m² Baugrundstücksfläche ein Strauch der untenstehenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die in der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Planes festgesetzten plan-externen Kompensationsmaßnahmen bleiben unverändert weiter gültig.

Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten

Bäume

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Feldahorn (*Acer campestre*)

Sträucher

Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeine Schlehe (*Prunus spinosa*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Silberrölweide (*Eleagnus commutata*), Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) in Sorten, Gemeine Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Spierstrauch (*Spiraea*) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Planzeichnung (Teil A)

