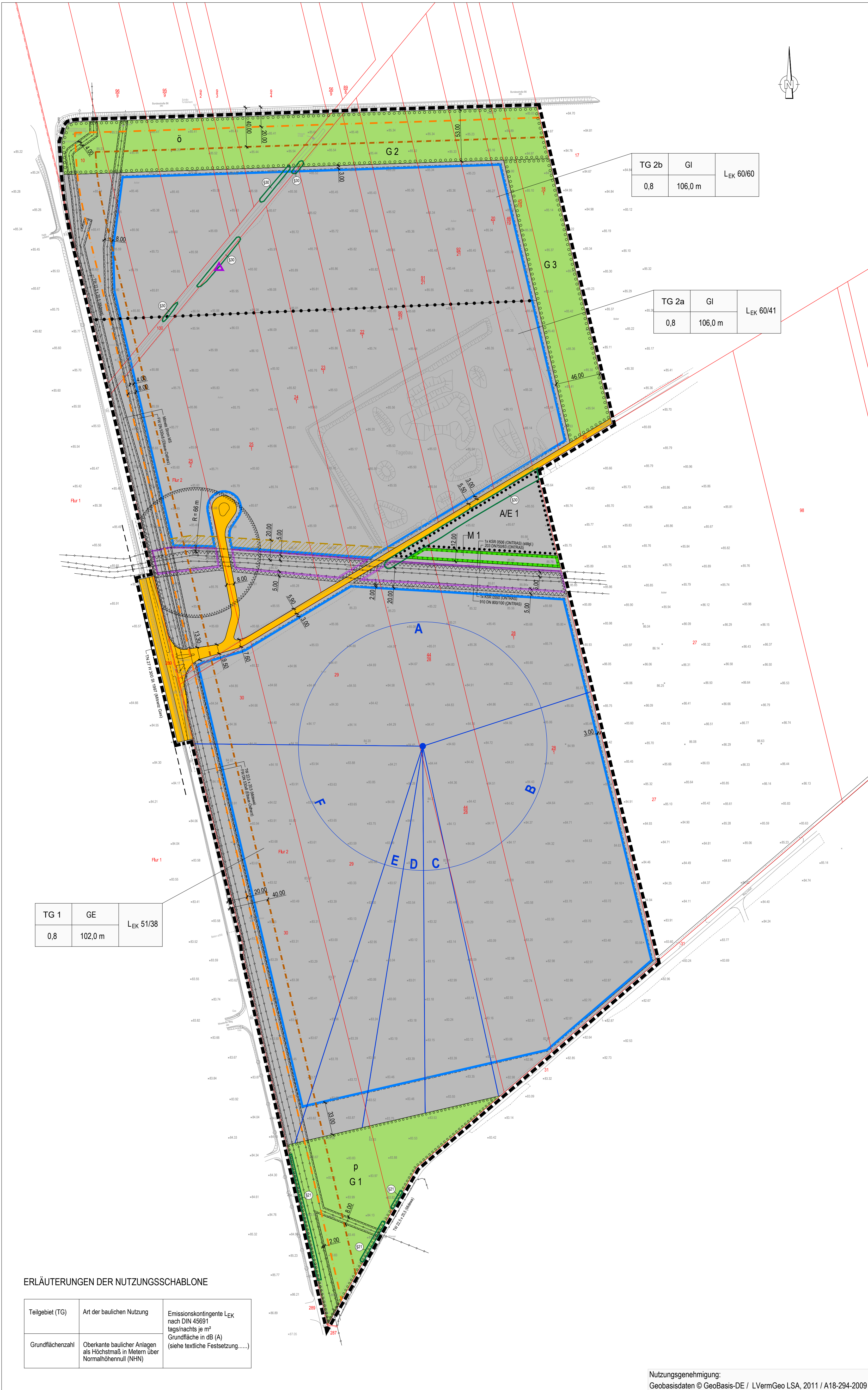


Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbe- und Industriegebiet Salzfurkapelle"

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

GI

Industriegebiet

§ 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8

Grundflächenzahl

§§ 16, 19 BauNVO

z.B. 106,0 m

Obere Grenze baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhen Null (NHN)

§§ 16 und 18 BauNVO

Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Verkehrsfächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 23 BauNVO

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche

ö

öffentlich

p

privat

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Bereiche, in denen keine Gebäude errichtet werden dürfen die den ständigen Aufenthalt von Menschen dienen

Anbaupermissionszone nach § 24 StVG LSA bzw. § 9 StVG

Anbaubeschränkungzone nach § 24 StVG LSA bzw. § 9 StVG

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen zugunsten der Midewitz Strom GmbH, Fernwärmeversorgung Eibaue-Ostharz GmbH bzw. der Midewa GmbH

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH (203 DN 750/303) bzw. der Erdgas-speicher Peissen GmbH (910 DN 800/100)

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO

Bemalungslinie mit Maßangabe in Meter

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdische Bestandsleitungen

Bezugspunkt / Sektor für richtungsabhängige Schallmesskontingente

Festpunkt der Landesvermessung Sachsen-Anhalt

geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA

§ 9 Abs. 6 BauGB

geschützte Allee nach § 21 NatSchG LSA

§ 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet

o Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe,

o Freizeithotellanlagen als eigenständige Hauptnutzung

o Tankstellen und

o Anlagen für sportliche Zwecke

unzulässig sind.

1.1.2 In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO:

o Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

o Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie

o Vergnügungsbetrieben

nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Störfallbetriebe nach 12 BImSchV unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in dem GE-Teilgebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent L_{EX} nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungszone für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Quotienten der Wert für die Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, der Wert nach dem Quotienten der Wert für die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 5.

1.1.5 Für die im Planfestgesetzten Richtungsektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX} um folgende Zusatzkontingente L_{EX,ZUS}:

Richtungsektor k	Anfang	Ende	L _{EX,k,Tag}	L _{EX,k,Nacht}
A	271,1°	72,1°	16	19
B	72,1°	170,4°	0	14
C	170,4°	161,5°	1	0
D	161,5°	168,2°	4	4
E	168,2°	196,1°	11	11
F	196,1°	271,1°	3	17

0° ist im Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt (Rechtswert: 720455,56, Hochwert: 5732696,35)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungsektor k L_{EX,k} durch L_{EX,k} + L_{EX,ZUS,k} zu ersetzen ist.

1.2 Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Industriegebiet

o Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe,

o Freizeithotellanlagen als eigenständige Hauptnutzung und

o Tankstellen

unzulässig sind.

1.2.2 Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.2.1 sind in den GI-Teilgebieten TG 2a und 2b Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehend, branchenübliche Verkaufsstellen ausübt und die Verkaufsstelle gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist, zulässig.

1.2.3 In dem Industriegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO:

o Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsinhaber sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

o Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie

nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2.4 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in allen GI-Teilgebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent L_{EX} nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungszone für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Quotienten der Wert für die Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, der Wert nach dem Quotienten der Wert für die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 5.

1.2.5 Für den im Planfestgesetzten Richtungsektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX} um folgende Zusatzkontingente L_{EX,ZUS}:

Richtungsektor k	Anfang	Ende	L _{EX,k,Tag}	L _{EX,k,Nacht}
A	271,1°	72,1°	16	19

0° ist im Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt (Rechtswert: 720455,56, Hochwert: 5732696,35)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungsektor k L_{EX,k} durch L_{EX,k} + L_{EX,ZUS,k} zu ersetzen ist.

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

2.1 Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO darf das in der Nutzungszone festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Nebenanlagen (technische Dachbauten, Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen u. ä.) überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen, Anlagen zur Ver- und Entsorgung einschließlich von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5 zu befestigen.

5.2 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche M 1 ist eine Baum-Strauchhecke mit einer Breite von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil Bäume zu Sträuchern beträgt 1 : 10. Zu Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzstrategie wird auf die Festsetzung 6.2 verwiesen.

5.3 Zum Schutz der Bruchböden ist eine Inanspruchnahme der Ackerflächen nur im Zeitraum vom 01. September bis 28. Februar und der Gehölze nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

5.4 Zum Schutz der Zauneidechsen sind vor einer Gehölzentrinnahme vorkommende Zauneidechsen in ein Ersatzhabitat gemäß Festsetzung 5.5 umzusiedeln. Für diese Maßnahme ist ein Fachgutachter einzubinden. Der Abfang erfolgt auf der Grundlage eines durch die untere Naturschutzbehörde genehmigten Umsiedelungskonzeptes.

5.5 Zum Schutz der Zauneidechsen sind nach Vorgebe des Fachgutachters zu Standorten und Ausführung drei Reptilienjungen herzustellen. Zur Kontrolle der Funktionstauglichkeit ist ein Monitoring über 5 Jahre durchzuführen. Die Habitat sind im 1., 3. und 5. Jahr nach Herstellung auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

5.6 Zum Schutz der Amphibien sind vor dem Beginn irdingefährlicher Maßnahmen vorkommende Amphibien auf der Grundlage eines genehmigten Fangkonzeptes abzusammeln. Für die Umsetzung der Maßnahme ist ein Fachgutachter einzubinden.

5.7 Zum Schutz der Amphibien ist die jeweilige Bauliche durch einen Amphibienschutzzaun einzuzäunen. Der Zaun ist bis zum Ende der Bauzeit vorzuhalten und wöchentlich durch eine ökologische Baubegleitung auf Unversehrtheit zu kontrollieren.

5.8 Zum Schutz der Feldlerche sind auf 24 ha Ackerfläche jeweils 2 Feldlerchenfenster mit einer Größe von ca. 20 - 40 m² anzulegen. Alternativ ist auch die Verdoppelung des Saatstreubestandes in Getreidefeldern, die Anlage von Wegrainen, die Verkleinerung der Schläge oder die Anlage von Blühstreifen möglich.

5.9 Zum Schutz des Neuntölers sind innerhalb der Fläche A/E 1 drei parallel verlaufende, jeweils 10 m lange und mehrfach unterbrochene Hecken-Gehölzstrukturen mit gebietsheimischen, dornentragenden Gehölzen (z.B. Schlehe, Weißdorn, Rose) anzupflanzen. Zu Pflanzqualität und Pflanzstrategie wird auf die Festsetzung 6.2 verwiesen.

5.10 Zum Schutz der Graumammer ist innerhalb der Fläche A/E 1 eine Mahd im Zeitraum von Ende April bis August unzulässig.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)

6.1 Je angfangene 5 ebenerdige PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass die Baumkronen die Stellplätze überstellen. Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Je Baum ist in versiegelten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m² nachzuweisen. Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern.

6.2 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche A/E 1 ist ein Offenland wie folgt zu entwickeln.

Die Fläche ist unter Erhalt der vorhandenen Hecke durch Anpflanzung einer mindestens 10 m breiten Baum-Strauchhecke im Osten einzurichten.

Auf der Fläche sind die Gehölzarten mit einer Größe von jeweils 500 m² anzupflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil Bäume zu Sträuchern beträgt für alle Gehölzplantagen 1 : 10.

Pflanzabstand: 1,50 m zwischen den Reihen und 1,50 m in der Reihe

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aria	-	Mehlbere
Tilia cordata	-	Weidenröschen

Artenauswahl Sträucher:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Harnappel
Corylus avellana	-	Hassel
Eurostylis europaea	-	Europäisches Pfaffenholz
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus pedunculata	-	Traubeneiche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Purpur-Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum opulus	-	Schneeball

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm

Auf der verbleibenden Fläche ist eine Blühwiese anzulegen. Es ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkunft zu verwenden. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Zum Mahdzustand ist die Festsetzung 5.9 zu beachten.

6.3 Die Grünfläche G 1 ist mindestens zu 50 % wie folgt zu begrünen:

Die an der Straße Am Sandberg und der L 141 vorhandenen Baumreihen sind zu erhalten. Die Fläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²) und einem gebietsheimischen Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) je angfangene 250 m² zu bepflanzen. Der Anteil der besenreispigen Bäume