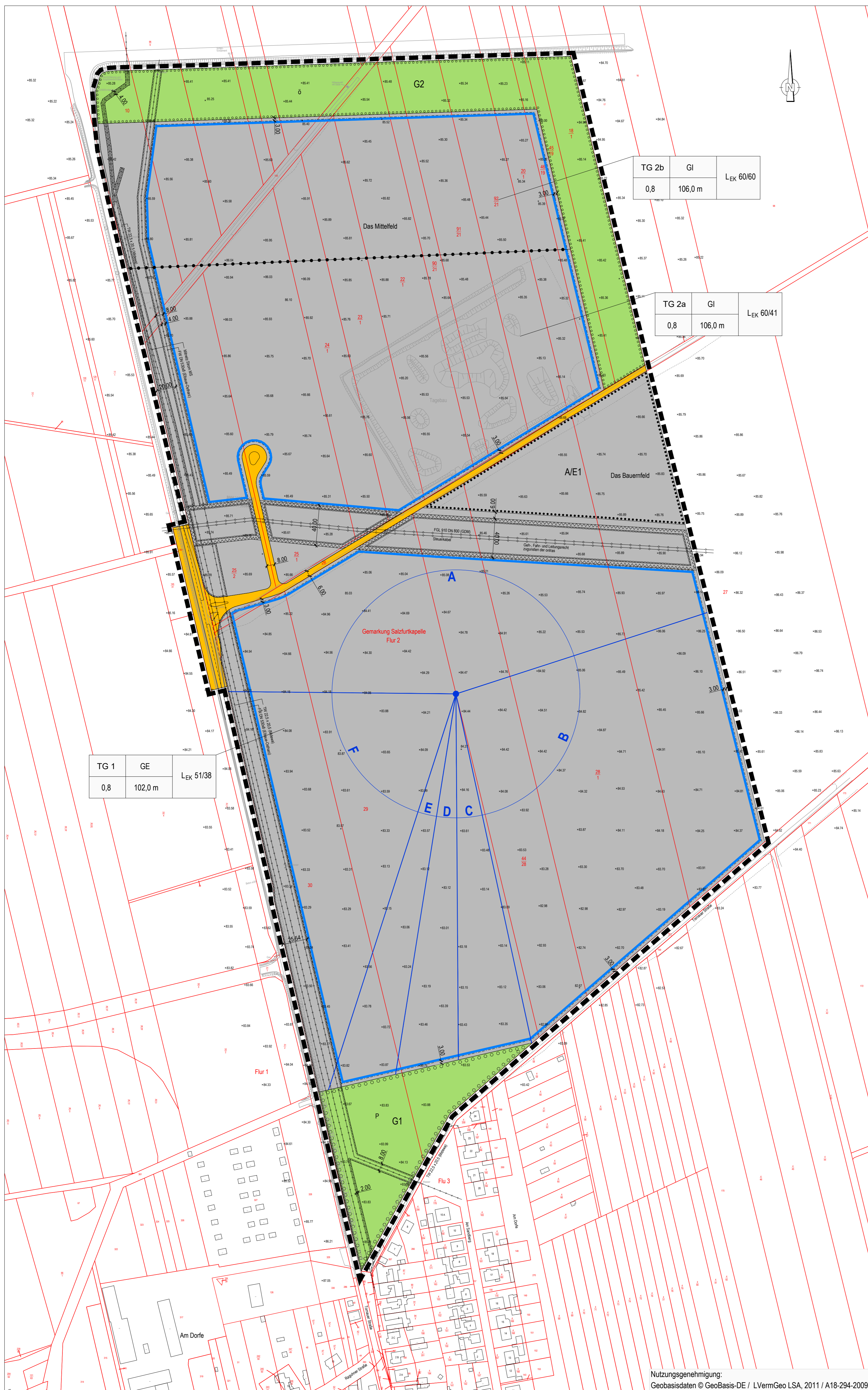


Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbe- und Industriegebiet Salzfurkapelle"

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 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 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NNH) §§ 16 und 18 BauNVO
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
- Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfächen § 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 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
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
- Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- unterirdische Bestandteile
- Bezugspunkt / Sektor für richtungsabhängige Schallemissionskontingente
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer

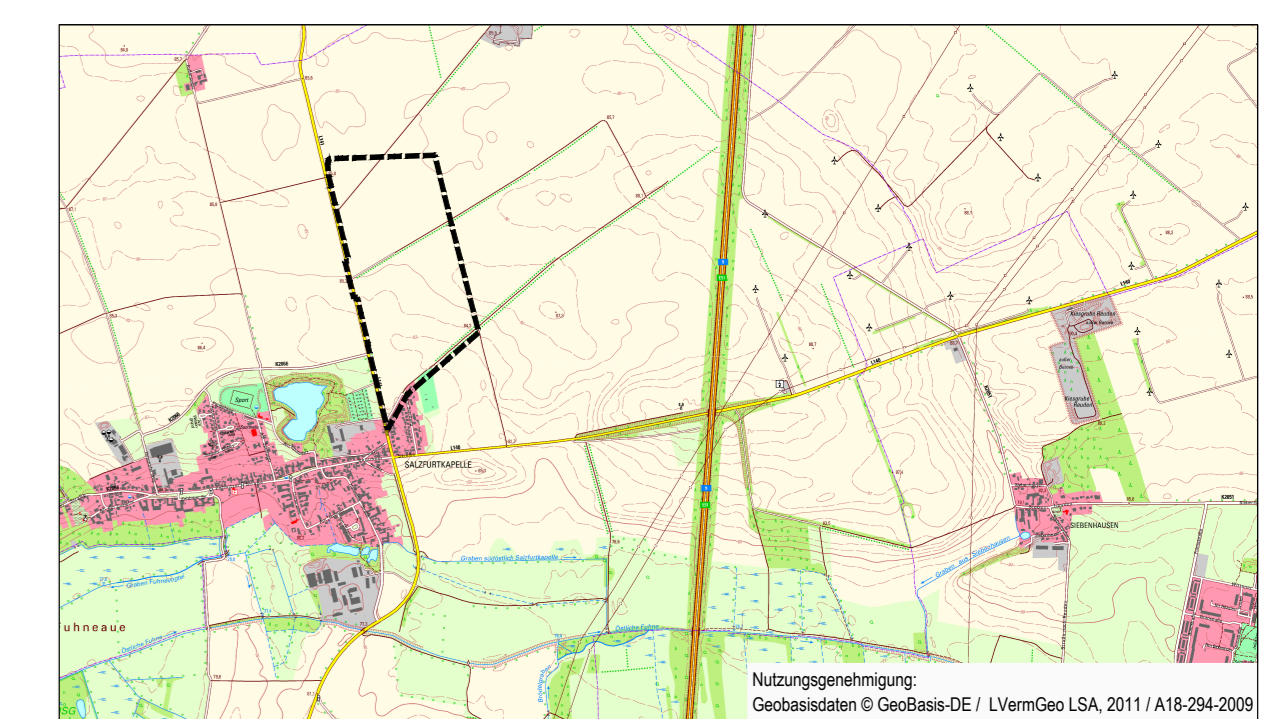
ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung	Emissionskontingente L _{EK} nach DIN 45691 tags/nachts je m ² Grundfläche in dB (A) (siehe textliche Festsetzung...)
Grundflächenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NNH)	

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 Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung
 - o Tankstellen und
 - o Anlagen für sportliche Zwecke
- unzulässig sind.
- 1.1.2 In dem Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:
- o Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
 - o Vergnügungstätten
- nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Störfallbetriebe nach 12.BImSchV unzulässig.
- 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 LEK nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Wert für die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich 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 Planteil festgesetzten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente L_{EK,zus}:
- | Richtungssektor k | Anfang | Ende | L _{EK,zus,Tag} | L _{EK,zus,Nacht} |
|-------------------|--------|--------|-------------------------|---------------------------|
| A | 271,1° | 72,1° | 16 | 19 |
| B | 72,1° | 170,4° | 0 | 14 |
| C | 170,4° | 181,5° | 1 | 0 |
| D | 181,5° | 188,2° | 4 | 4 |
| E | 188,2° | 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 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK,j} durch L_{EK,j} + L_{EK,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 Freiflächenphotovoltaikanlagen 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 unmittelbare räumliche und betriebliche Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsstelle gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist.
- 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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - o Anlagen für kirchliche, 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 LEK nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Wert für die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich 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 Planteil festgesetzten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente L_{EK,zus}:
- | Richtungssektor k | Anfang | Ende | L _{EK,zus,Tag} | L _{EK,zus,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 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK,j} durch L_{EK,j} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in der Nutzungsschablone festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Nebenanlagen (technische Dachaufbauten, 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. 20 BauGB)**
- 5.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.
- 6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)**
- 6.1 Je angefangene 5 ebenerdige PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer Laubbaum in der Mindestanzahl von mindestens 10 Stück pro 100 m² zu pflanzen, mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass die Baumkronen die Stellplätze überstehen. Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Je Baum ist im versiegelten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindeststammumfang von 15 m² nachzuweisen. Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbeuge 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 vorhandener Gehölze mit einer mindestens 10 m breiten Baum-Strauch-Hecke einzufassen. Die Hecke kann auf jeder Seite einmal in einer Breite von maximal 5 m unterbrochen werden. Auf der Fläche sind drei Gehölzreihen mit einer Größe von jeweils 500 m² anzupflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil Bäume zu Sträuchern beträgt für alle Gehölzreihen 1 : 10. Pflanzabstand: 1,50 m zwischen den Reihen und 1,50 m in der Reihe
- Artenauswahl Bäume:
- Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Tilia cordata - Winterlinde
- Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm
- Artenauswahl Sträucher:
- Cornus mas - Kornelkirsche
 - Rosa rugosa - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Eucryphia europaea - Europäisches Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
 - Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 - Prunus padus - Traubeneiche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
 - Rosa canina - Hundrose
 - Salix caprea - Sal-Weide
 - Viburnum opulus - Schneeball
- Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm
- Auf der verbleibenden Fläche ist eine Blühwiese anzulegen. Es ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuführen.
- 6.3 Die Grünfläche G 1 ist mindestens zu 50 % wie folgt zu begrünen: Die Fläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²) und einem gebietsheimischen Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) je angefangene 150 m² zu bepflanzen. Der Anteil der beertragenden Bäume und Sträucher beträgt mindestens 15 %. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Blühwiese anzulegen. Es ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuführen. Zu Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzreife wird auf die Festsetzung 6.2 verwiesen
- Innerhalb der Grünfläche ist ein naturnah auszubildendes Regenrückhaltebecken zulässig.
- 6.4 Die Grünfläche G 2 ist wie folgt zu begrünen: Im Osten ist entlang der Grenze zum Acker eine mindestens 8 m breite Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen Arten zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mindestens zu 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen und die darüber hinaus verbleibende Fläche als Blühwiese anzulegen. Für die Blühwiese ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuführen. Zu Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzreife wird auf die Festsetzung 6.2 verwiesen
- 6.5 Fassadenbegrünung Innerhalb des TG 1 sind nach Süden ausgerichtete Außenwandflächen oder Teilflächen von Außenwandflächen ab einer Fläche von 25 m², die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, flächenhaft mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1,50 m) auf einer Länge von insgesamt 200 m dauerhaft zu begrünen. Je Pflanze ist eine durchwurzelbare Pflanzzone von mindestens 1 m² vorzuziehen. Abgänge oder kranke Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.
- 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 7.1 Innerhalb der durch Planzeichen 15.5 PlanZV gekennzeichneten Flächen sind die Grundstücksflächen mit folgenden Rechten zu belasten: GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen
- II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 BauO LSA)**
- 1.0 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
- 2.0 Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen (Mauerwerk, sonstige Wände) mit Ausnahme von Lärmschutzwänden.
- 3.0 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sollen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und sind unterhalb der Traufkanten der Gebäude anzuordnen.



Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbe- und Industriegebiet Salzfurkapelle"

Vorentwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händlerstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Juli 2024
Gemarkung	Salzfurkapelle
Flur	2
Maßstab	1 : 2000
Kartengrundlage	ALK Daten

Verfälschungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.