
Teil B Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“
10. Änderung Teilbereich A

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

Gliederung des Baugebietes (§ 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO)

- (1) Das Industriegebiet (GI) ist nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch Nutzungsbeschränkungen nach:
1. Emissionskontingente L(EK)
 2. Abstandsklassen der Abstandsliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 25.08.2015, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015) in die Teilgebiete GI N3, GI N4, GI N5 gegliedert:
- (2) GI N3 Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung
- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen:
1. bei denen das Emissionskontingent L(EK) von 65 dBA/m² tags und 50 dBA/m² nachts nicht eingehalten werden kann.
 2. die in der Abstandsliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführt sind.
- (3) GI N4 Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung
- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen:
1. bei denen das Emissionskontingent L(EK) von 65 dBA/m² tags und 50 dBA/m² nachts nicht eingehalten werden kann.
 2. die in der Abstandsliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführt sind.
- (4) GI N5 Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung
- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen:
1. bei denen das Emissionskontingent L(EK) von 65 dBA tags und 49 dBA nachts nicht eingehalten werden kann.
 2. die in der Abstandsliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführt sind.

- (5) Die in den Absätzen 2 bis 4 festgesetzten Emissionskontingente L(EK) wurden auf der Grundlage der DIN 45691 bestimmt.
- (6) In den Industriegebieten GI N3, GI N4 und GI N5 sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind (§ 9 (3) Nr.1 BauNVO), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- (7) Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen die mit GH festgesetzten maximalen Gebäudehöhen auf max. 10% der überbaubaren Grundstücksfläche in den Industriegebieten GI N3 bis GI N5 bis zu einer Höhe von maximal 22 m ausnahmsweise überschritten werden.
- (8) Für technisch erforderliche Bauteile, die beim Gebäude sind, kann eine Überschreitung der festgesetzten GH gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Schornsteine bleiben von der Festsetzung der GH unberührt.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- (9) Es ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,00 m zu errichten, gemessen ab Oberkante fertig ausgebauter Bewegungsflächen im GI N3 bzw. im Bereich der Stellplätze.

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

- (10) Stellplätze und Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Fläche erforderlich ist.
- (11) Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und nicht befahrbaren befestigten Flächen ist auf geeigneten Flächen zu versickern.
- (12) Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) auf der Fläche **M1** hat die Wiederherstellung von Sandmagerrasen zu erfolgen.

Zur Aushagerung des Magerrasens hat eine 2-schürige Mahd in den ersten 5 Jahren unter Abtransport des Mahdgutes zu erfolgen (1. Mahd: Ende Juni/ Anfang Juli; 2. Mahd: Ende August).

Nach 5 Jahren ist eine einschürige Mahd nach Fruchtreife (Mitte Juli) dauerhaft zu etablieren.

Eine Pflege durch Mulchen ist nicht zulässig; dichte Streulagen minimieren das Keimen von Samen und fördern die Vermehrung von konkurrenzstarken Arten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (13) Nach Erweiterung und Erhöhung des Lärmschutzwalls ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzfläche **M2** eine Gehölzfläche aus standortheimischen Gehölzen unter Einbeziehung der sich westlich anschließenden bestehenden Gehölzstruktur zu entwickeln.

Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

- (14) Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche **M3** ist als Strauchhecke zu entwickeln und zu pflegen. Dafür sind landschaftsgerechte, überwiegend heimische Gehölze zu verwenden die auf Grund ihrer Wuchshöhe keinen dauerhaften Pflegeschnitt zur Freihaltung der querenden Hochspannungstrasse benötigen.

Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

- (15) Die vorhandenen Vegetationsstrukturen auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB) **E1 - E4** sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

- (16) Die im Anhang zu den grünordnungsplanerischen textlichen Festsetzungen formulierten Behandlungsrichtlinien und Empfehlungen sind anzuwenden und zu berücksichtigen.

Anhang zu den textliche Festsetzungen

1. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen möglich. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.
2. Zum Schutz vor Schäden durch Baumaßnahmen, z.B. durch Überfahren mit Baufahrzeugen, Lagern von Materialien etc. sind während der gesamten Bauphase zu erhaltende Vegetationsbestände rechtzeitig einzufrieden bzw. zu sichern.
3. Das Entfernen von Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem

28./29. Februar zugelassen.

4. Stubben- und Reisighaufen sind erst nach der Brutzeit abzuräumen und keinesfalls zu verbrennen.
5. Gehölze im Baustellenbereich sind besonders gefährdet durch Bodenverdichtungen im Wurzelbereich, Abgrabungen, chemische Bodenverunreinigungen (Öle, Kraftstoffe usw.) und mechanische Verletzungen. Sie sind gegen Wurzel-, Stamm- und Kronenbeschädigungen zu schützen.
6. Entwicklung und Schutz von Sandtrockenrasen (Maßnahmenfläche **M1**):
Auf benachbarten Ackerflächen sollte eine Intensivierung mit erhöhten Düngerzugaben vermieden werden. Zu prüfen ist die Möglichkeit, auf erhöht stehenden angrenzenden Ackerbereichen einen ungedüngten Pufferstreifen von ca. 10 m Breite anzulegen.
7. Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund (Pflanzfläche **M2**):
 - Vor der Pflanzung ist eine ca. 40 cm mächtige Mutterbodenschicht aufzutragen, welche überwiegend aus intakten Bereichen der Fläche „ST Stellplätze“ entnommen wird.
 - Der Gehölzfläche ist ein ca. 1 m breiter Saum mit sukzessiven Staudenfluren vorzulagern.
 - Bei der Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
 - Acker-Rose (*Rosa agrestis*)
 - Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*).
8. Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichem Grund (Pflanzfläche **M3**):
Bei der Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 - Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)

Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus Europaeus*)

9. Die Pflanzdichte der Sträucher ist mit 1,5 x 1,5 m vorzusehen.