

Bebauungsplan 01-2018ho "Gewerbepark an der B 100", OT Holzweißig der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

G Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

A	Höchstmaß der Vollgeschosse
B	
C	Höchstmaß der Vollgeschosse
D	
E	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

abw abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Maßnahmen zur Kompensation (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1 Textliche Festsetzungen (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Es handelt sich um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
- Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 (2) 1 und 2 BauNVO.
- 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 (§ 8 (3) 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,6 beschränkt.
- Die Zahl der Geschosse beträgt maximal zwei.
- Zulässig sind in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise ("abw") festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO).
Zulässig sind Baukörper bis zu 80m Gebäudelänge.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

1.5 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L(EK), T	L(EK),N
TF1	65	55
TF2	65	56

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2 Grünordnerische Festsetzungen

V – Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
VASB – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
G – Gestaltungsmaßnahme
A – Ausgleichsmaßnahme

V – Erhalt und Schutz des Gehölzbestandes in den Randbereichen
Die Gehölze in den Randbereichen sollen erhalten und geschützt werden. Bei der Baufeldfreimachung sind entsprechende Schutzvorkehrungen durchzuführen (Bahnummantelungen, Errichtung von Schutzzäunen).

VASB1 – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 (5) BNatSchG (10. Oktober bis 31. Januar) durchzuführen. Eine Abweichung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie einer vorauslaufenden Kontrolle auf Brutvorkommen möglich sein.

VASB2 – Ökologische Baubegleitung
Die ökologische Bauüberwachung überwacht die Einhaltung bauzeitlicher Regelungen, koordiniert die Umsetzung und fachliche Begleitung für alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen, kontrolliert die Flächen und Strukturen auf Brutstätten europäischer Vogelarten bei Umsetzung von Baumaßnahmen in der Brutzeit und begleitet die zauneidchsen-gerechte Gestaltung der Flächen im Gebiet. Weiterhin ist ein Monitoring der Zauneidchsen für das Gesamthabitat über 5 Jahre, mit 6 Begehungen pro Jahr (April bis September) und einer jährlichen Dokumentation vorgesehen.

G 1 – Fassadenbegrünung (§ 85 BauO LSA)
Fensterlose Fassaden ab 100m² Fläche sind zu mindestens 20% der Fläche dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

A 1 – Herstellung/ Aufwertung von Zauneidchsenhabitaten
Im nördlichen Bereich ist auf einer Fläche von ca. 6.040m² die Anlage von Sandlinsen und 12 Lesesteinhaufen anzulegen und langfristig zu pflegen und zu unterhalten.

Allgemeine Hinweise:

- Beschränkung der Versiegelungsrate auf ein erforderliches Mindestmaß,
- sachgemäßer Umgang und sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen, um Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden,
- Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und -geräten, um Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser, in den Boden und Lärmmissionen zu vermeiden,
- Natürliche Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, ggf. Sammlung und Verdunstung des Niederschlagswassers in naturnahe Regenwasserrückhalteflächen, Gräben oder Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung der Freiflächen,
- lediglich Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der Baugrenze als Baubetriebsflächen,
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Pflanzmaßnahmen.

**Anlage 2
283-2018**



BEBAUUNGSPLAN

BEZEICHNUNG

**01-2018ho "Gewerbepark an der B100",
OT Holzweißig, Stadt Bitterfeld-Wolfen**

MABSTAB

1: 1.000

GEMARKUNG

Holzweißig

FASSUNG VOM

Dezember 2018

FLUR

1

PLANUNGSPHASE

Entwurf

PLANVERFASSER

Ingenieurbüro Ladde
Dipl.-Ing. Claudia Ladde



OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
08749 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03493 / 338090
Fax 03493 / 3380929

E-mail: info@iso-ladde.de
www.iso-ladde.de

	Datum	Name
bearbeitet	12/18	IB Ladde
gezeichnet	12/18	IB Ladde
geprüft:		

Infrastruktur • Straßenbau • Objektplanung