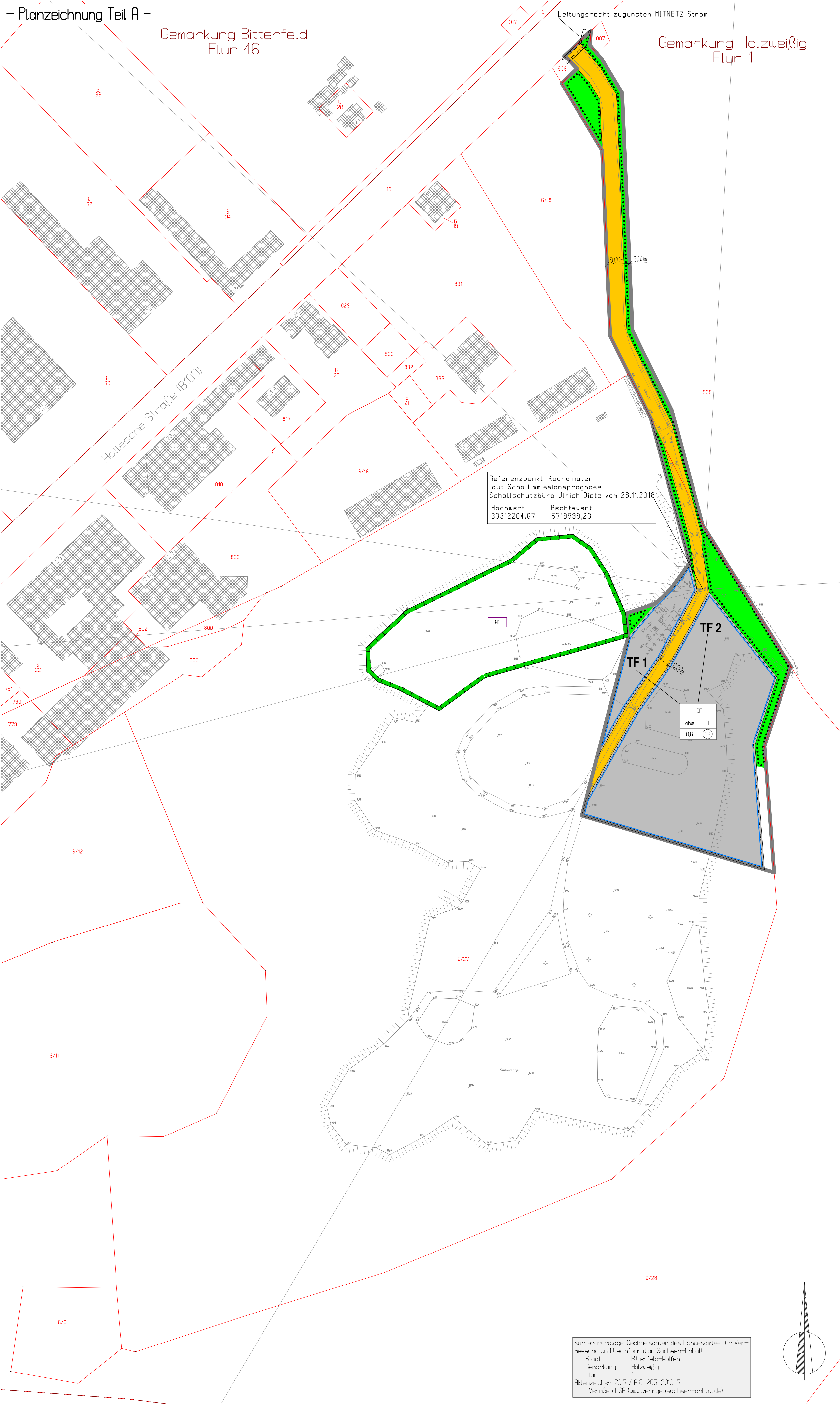


- Planzeichnung Teil A -

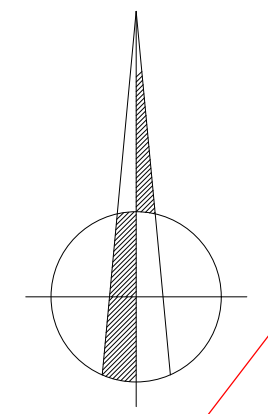
Gemarkung Bitterfeld
Flur 46

Gemarkung Holzweißig
Flur 1



Referenzpunkt-Koordinaten
laut Schallmessungsprotokoll
Schallschutzbüro Ulrich Diete vom 28.11.2018
Hochwert 33312264,67 Rechtswert 5719999,23

CE
abw II
0,8 (16)



Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Stadt: Bitterfeld-Wolfen
Gemarkung: Holzweißig
Flur: 1
Ritzzeichen: 2017 / R18-205-2010-7
L: VermGeo LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)

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

Planzeichnerklärung			
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, § 1 Abs. 1 BauNVO)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZG, § 2 Abs. 1 BauNVO)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauZG, § 3 Abs. 1 BauNVO)	Sonstige Planzeichen
CE Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)	abw abweichende Bauweise Baugrenze	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauZG)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauZG)
Maß der baulichen Nutzung Bauweise Grundflächenzahl (GFZ)	Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauZG)	Flächen mit Bepflanzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauZG)	Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauZG)
Art der baulichen Nutzung Bauweise Grundflächenzahl (GFZ)	Hochstraße der Vollgeschosse Geschossflächenzahl (GFZ)	Umpflanzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauZG)	Flurstücksgrenze Flurstückskennung Flurgrenze Maßnahmen zur Korporation Geh- und Fußweg

Verfahrensvermerke

Preamble:

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGB, 1.5.2414), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Satzung über den Bebauungsplan 01-2018ho "Gewerbepark an der B100", OT Holzweißig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

- Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 mit dem Beschlussantrag-Nummer: 051-2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 01-2018ho "Gewerbepark an der B100", OT Holzweißig beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am 05.06.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauZG fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 03.09.2018 bis 17.09.2018 statt. Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffene Behörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauZG mit Schreiben vom 19.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauZG mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 19.08.2018 und 21.02.2018 abgestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes 01-2018ho "Gewerbepark an der B100" hat vom 04.03.2018 bis einschließlich 05.04.2018 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen nach § 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Sinne der Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am 22.02.2018 bekannt gemacht.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.02.2019 gemäß § 4 (2) BauZG zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.
- Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am xxx.2019 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschlussnummer xxx-2019). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan 01-2018ho "Gewerbepark an der B100" wurde vom Stadtrat am xxx.2019 beschlossen (Beschlussnummer xxx-2019). Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom xxx.2019 gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den
Amin Schenk - Der Oberbürgermeister

Bitterfeld-Wolfen, den
Amin Schenk - Der Oberbürgermeister

Bitterfeld-Wolfen, den
Amin Schenk - Der Oberbürgermeister

Bitterfeld-Wolfen, den
Amin Schenk - Der Oberbürgermeister

Bitterfeld-Wolfen, den
Amin Schenk - Der Oberbürgermeister

1 Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauZG)
 - 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 Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind (§ 8 (3) 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG 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.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauZG in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise (abw) festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO).

Zulässig sind Baukörper bis zu 80m Gebäudelänge.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauZG)

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 Verneissung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.
- Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

montags-freitags Teilfläche (LEK), T	LEK(N)	samstags und sonntags Teilfläche (LEK), T	LEK(N)	L (LEK(N))
TF1	65	TF1	55	55
TF2	65	TF2	55	55

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

2 Grünordnerische Festsetzungen

- V - Vermeidungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme
VRSB - 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 (Bohlenummantelungen, Errichtung von Schutzzäunen).
- VRSB - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme.
Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 (5) BNatSchG (1. Oktober bis 31. Januar) durchzuführen. Eine Abweichung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie einer vorauslaufenden Kontrolle auf Brutvorkommen möglich sein.
- VRSB - Ökologische Baubegleitung.
Die ökologische Baubegleitung überwacht die Einhaltung baurechtlicher 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 zaunbedeckten-gerechte Gestaltung der Flächen im Gebiet. Weiterhin ist ein Monitoring der Zaunbedeckten für das Gesamtgebiet über 5 Jahre, mit 6 Begleitungen 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.



Anlage 2 178-2019

BEBAUUNGSPLAN			
BEZEICHNUNG			
01-2018ho "Gewerbepark an der B100", OT Holzweißig, Stadt Bitterfeld-Wolfen			
MAßSTAB		GEMARKUNG	
1: 1.000		Holzweißig	
FASSUNG VOM		FLUR	
Juni 2019		1	
PLANUNGSFASE			
SATZUNGSEXEMPLAR			
PLANVERFASSER			
Ingenieurbüro Ladde			
Dipl.-Ing. Claude Ladde			
			
Infrastruktur - Straßenbau - Objektplanung			
OT Bitterfeld Bismarckstraße 10 06716 Bitterfeld-Wolfen Tel. 03493 / 338090 Fax 03493 / 3380929 E-Mail: info@ib-ladde.de www.ib-ladde.de		Datum	
		06/19	
		Name	
		IB Ladde	
		bearbeitet	
		gezeichnet	
		geprüft	