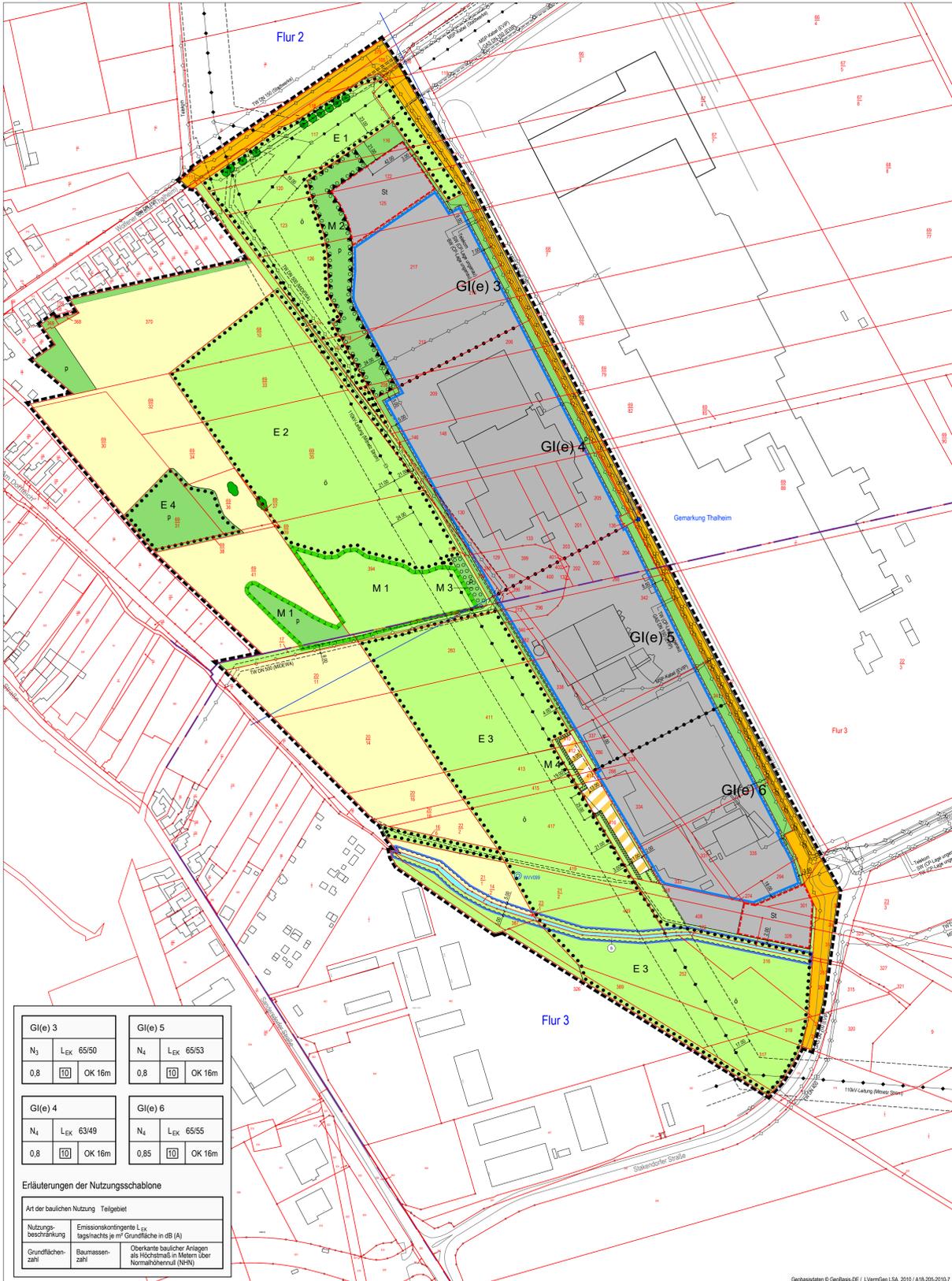


Bebauungsplan Nr. TH 1.2 "Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße", OT Thalheim

11. Änderung - Teil A „Westlich der Guardianstraße“

Anlage 2
088-2022

PLANZEICHNUNG - TEIL A -



GI(e) 3 N ₃ L _{EX} 65/50 0,8 OK 16m		GI(e) 5 N ₄ L _{EX} 65/53 0,8 OK 16m	
GI(e) 4 N ₄ L _{EX} 63/49 0,8 OK 16m		GI(e) 6 N ₄ L _{EX} 65/55 0,85 OK 16m	

Art der baulichen Nutzung Teilgebiet Nutzungsbeschränkung Emissionskontingente L _{EX} beizubehalten je m ² Grundfläche in dB (A) Grundflächenzahl Bauflächenzahl Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhen Null (NHN)	
--	--

Erläuterungen der Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung Teilgebiet Nutzungsbeschränkung Emissionskontingente L _{EX} beizubehalten je m ² Grundfläche in dB (A) Grundflächenzahl Bauflächenzahl Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhen Null (NHN)	
---	--

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 BauNVO
 - Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
 - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
 - Pflicht zur Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB
 - Pflicht zur Erhaltung von Büschen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen / Schutzstreifen mit Einschränkungen für Bebauung und Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Grundwasseremststelle
- KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
 - Umgrünung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
 - Gewässerstrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 50 WGL § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - unterirdisch
 - oberirdisch
 - Angaben zu Schutzstreifen bzw. einem Rückbau von Leitungen sind im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger zu ergänzen.
- BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)**

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)

 - Gemarkungsgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksnummer

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Festgesetzt wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO

 - Das Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch Nutzungsbeschränkungen nach:
 - Abstandsklassen der Abstandsklasse im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 25.08.2015, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015) sowie in die Teilgebiete GI(e) 3 bis 6 gegliedert.
 - Die Einschränkungen für die jeweiligen Teilgebiete erfolgen durch Planskizzen.
 - Nutzungsbeschränkung gemäß Abstandsklasse

Innere der Teilgebiete sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsklasse im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in den folgenden Abstandsklassen aufgeführt sind, unzulässig:

 - N 3 Abstandsklassen 1 bis VI
 - N 4 Abstandsklassen 1 bis IV

Die für das Teilgebiet geltenden Nutzungsbeschränkungen N 1 bis N 4 sind in der Nutzungs-schablone abgedruckt.
 - Nutzungsbeschränkungen durch Schallkontingenterung

In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung", Ausgabe Dezember 2006" nicht überschreitet, die in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben sind, wobei der Wert vom Querschnitt der Tagzeit für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querschnitt der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

* Die DIN-Normen 45691:2006-12, 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10781 Berlin, zu beschaffen.

Für die im Planfeld dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK, tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente LEK.zus.k :

Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB(A)					
Richtungssektor k	Anfang	Ende	LEK.zus.Tag	LEK.zus.Nacht	
A	241,7°	333,2°	0	0	
B	333,2°	241,7°	7	5	

0° ist Norden, Uhrzeigersinn
Referenzpunkt (Rechtswert: 724148,00; Hochwert: 5727224,00)

Die Prüfung auf Einhaltung dieser festgesetzten Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j) im Richtungssektor k jeweils LEK i durch LEK i + LEK.zus.k zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel Lr Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm** an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

** Sachtle Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503) in der Fassung vom 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 65)
 - In allen Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - nicht Bestandteil dieser Satzung.
 - In allen Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - Kioske zur Versorgung der Beschäftigten
 - Tankstellenshops
 - Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsstelle gegenüber der Betriebsfläche untergeordnet ist. Untergeordnet ist eine Betriebsfläche dann, wenn sie nicht mehr als 10 % der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt. Dabei dürfen max. 150 m² für zentralen- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“ nicht überschritten werden.
- Bitterfeld-Wolfener Liste:**
Nahversorgungsrelevante Sortimente:
 Lebensmittel, Getränke
 Nahrungsmittel, Getriebe und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11)
 Fachzeitschriften mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75),
 Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zentrenrelevante Sortimente:
 Zeitschriften und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
 Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
 Blumen
 Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Zoologische Sortimente:
 Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere
 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtierhaltung
Medizinische und orthopädische Artikel
 medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation
 Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2),
 Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat
 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerblich. Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3),
 Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1),
 Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
 Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41),
 Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 Bekleidung (WZ-Nr. 47.71),
 Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)
 Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0)
 Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9),
 Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42),
 Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik
 Ausgustoptiker (WZ-Nr. 47.78.1),
 Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Kampfmittel**
 Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (FB Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA i. V. m. der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vorzulegen. Die Kampfmittelfreiheit wird durch die Polizeispezialkommando Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelfreiheitsbescheinigung.
- Leitungsnetze**
 Im Bereich der nachrichtlich übernommenen übergeordneten Leitungsnetze einschließlich der dargestellten Schutzstreifen sind die jeweiligen Einschränkungen der Betreiber zu beachten. Dazu wird auf die Ausführungen in der Begründung bzw. folgende konkrete Abstimmlinien verwiesen.
- In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Stromerzeugung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen, nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete eingeschriebenen Werte gelten als Obergrenze.
 - Die für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Baumassenzahl (BMZ) angegebenen Werte beziehen sich gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO auf die gesamte Grundstücksfläche und nicht auf die nach den verschiedenen Nutzungseinschränkungen abgegrenzten Teilgebiete.
 - Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen sind 90 m Normalhöhen Null (NHN, HS 150)
 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dürfen die in der Nutzungsschablone eingetragenen Gebäudehöhen auf maximal 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche wie folgt überschritten werden:
 bei OK 16 m bis 22 m
 bei OK 22 m bis 30 m
 Für technisch erforderliche Bauteile in Verbindung mit dem Gebäude kann eine Überschreitung der festgesetzten OK gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmeweise zugelassen werden. Schornsteine bleiben von der Festsetzung der OK unberührt.
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - In dem als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereich ist ein Lärm-schutzwall mit einer Höhe von 0,6 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe bezieht sich auf die Oberkante der fertig ausgetragene Bewegungsflächen bzw. den Bereich der Stellplätze im GI(e) 3.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Stellplätze und Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflusswert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine Versiegelung der Fläche zwingend erforderlich ist.
 - Das auf neu zu bebauenden Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist durch Retentionselemente zurückzuführen. Es ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Eine Zwischenspeicherung sowie die Verwendung als Brauchwasser, auch zur Bewässerung sind zulässig.
 - Innere der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M1 ist ein Sandmagerrasen wiederherzustellen. Zur Ausgestaltung 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 Fruchtfolge (Mitte Juli) dauerhaft zu etablieren. Eine Pflege durch Mulchen ist nicht zulässig. Aufkommende Gehölze können entfernt werden.
 - Dem Baugrundstück werden als externe Ausgleichsmaßnahme insgesamt 5.450 m² Fläche innerhalb der Flurstücke 649, 652, 654 und 768 (Iw) Flur 4, Gemarkung Thalheim, gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.
 Maßnahmeziel: Entwicklung eines Stieleichenwäldes einschließlich entsprechendem Waldsaum. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
 Anpflanzung heimischer Laubbäume in Gruppen (Ahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Eibetee, Mehlbeere, Wildobst und untergeordnet Haibuche) unter Beachtung forstfachlicher Vorgaben, Schutz der Anpflanzung durch einen Windschutzzaun,
 Artenauswahl, Bepflanzungskonzept einschließlich Ausbildung des Waldsaumes und Verlauf des Zauns sind rechtzeitig vor der Umsetzung der Maßnahme mit der Unteren Forstbehörde abzustimmen. Unterhaltungsplanung mindestens 5 Jahre
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)**
 - Innere der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M2 ist eine Gehölzfläche aus gebietseigenen Gehölzen zu entwickeln. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 1,5 m x 1,5 m.
 - Innere der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen M3 und M4 sind Strauchhecken zu entwickeln. Es sind gebietsene Gehölze zu verwenden. Bei der Auswahl der Straucharten sind die Vorgaben in Bezug auf den Schutzstreifen der Hochspannungsleitung zu beachten. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 1,5 m x 1,5 m.
 - Innere der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche E1 bis E4 sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - Baumpflanzungen
 Je angefangene 100 m² im Bereich von Stellplätzen und innerbetrieblichen Erschließungsstraßen ist ein standortgerechter Laubbau aus gebietseigenen Herkünften zu pflanzen. Die Pflanzungen können auf den Stellplätzen oder den in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünflächen erfolgen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.
 Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm
 Für Baumpflanzungen auf versiegelten Flächen ist eine Baumscheibe von 10 m² anzulegen.
 - Fassadenbegrünung
 Je angefangene 5 m Fassade ohne Fenster oder Türen im Erdgeschoss ist eine Kletterpflanze (ggf. mit geeigneter Rankhilfe) zu pflanzen.
 - Straßenbegleitende Bäume
 Die entlang der Stakendorfer Straße und der Guardianstraße im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grünflächen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichzeitig zu ersetzen.
 - Private Grünflächen entlang der öffentlichen Straßen
 Grundstückseinfriedungen sind nur hinter einer 3,0 m breiten Gehölzpflanzung auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig.
 Private Grünflächen dürfen für Grundstückszufahrten je Grundstück maximal in einer Breite von 10 m unterbrochen werden.



STADT BITTERFELD-WOLFEN

B-Plan Nr. TH 1.2, OT Thalheim
 "Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße"
 11. Änderung
 Teil A „Westlich der Guardianstraße“

Entwurf

Maßstab 1:2.000
 Datum April 2023