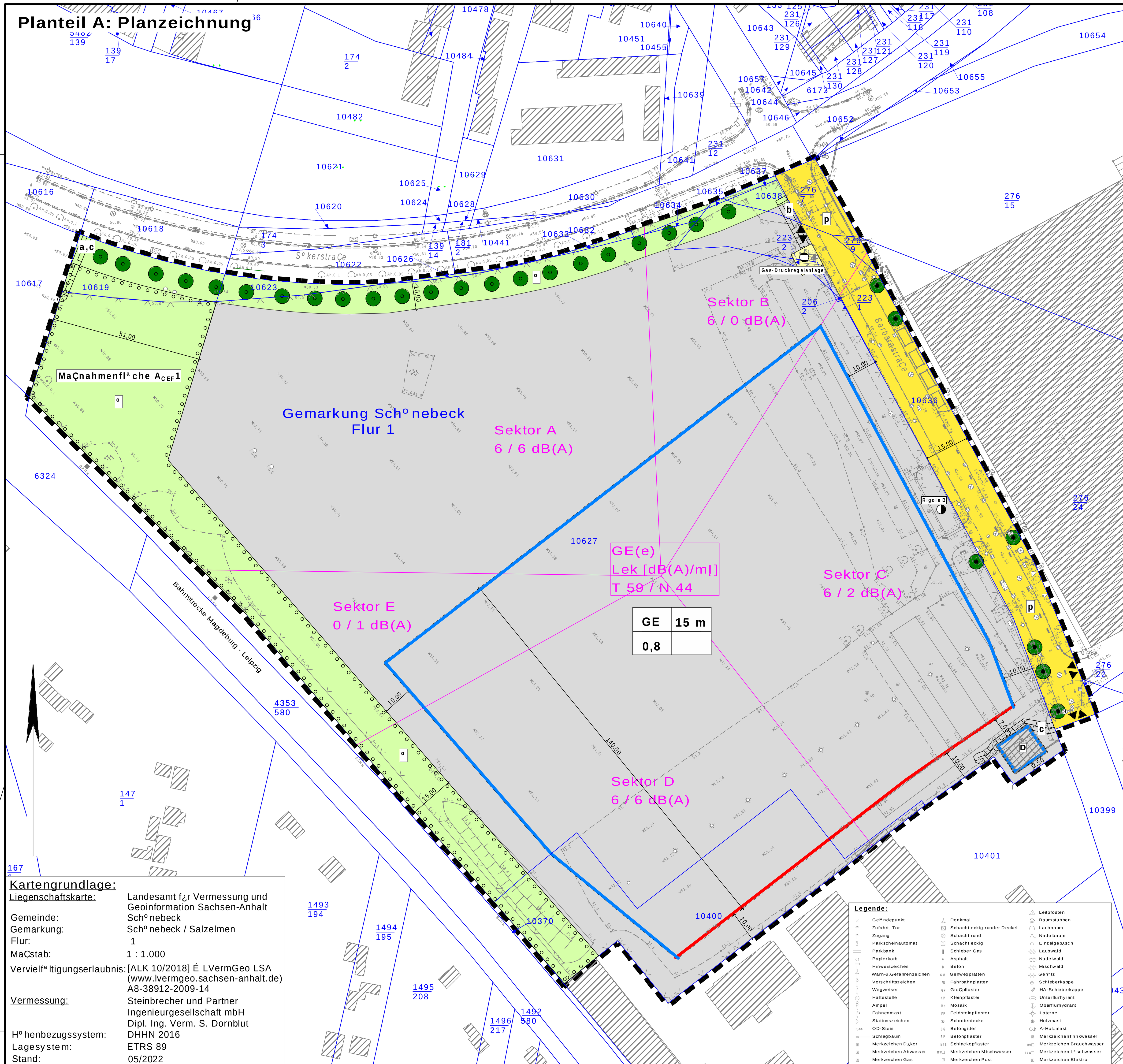
Planteil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt f¿r Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Schº nebeck
Gemarkung:	Schº nebeck / Salzelmen
Flur:	1
MaÇstab:	1 : 1.000
Vervielfª ltigungserlaubnis:	[ALK 10/2018] É LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A8-38912-2009-14
Vermessung:	Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dipl. Ing. Verm. S. Dornblut
Hº henbezugssystem:	DHHN 2016
Lagesystem:	ETRS 89
Stand:	05/2022

Planzeichenerklª rung

Art der baulichen Nutzung — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GE Gewerbegebiet — Ä 8 BauNVO

MaÇ der baulichen Nutzung — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Ä 8 BauNVO	Hº he baulicher Anlagen ¿ber Bezugshº he 51,0 m NHN Ä 18 BauNVO
Grundflª chenzahl GRZ Ä 17 BauNVO	

Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksflª che — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baulinie — Ä 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze — Ä 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflª chen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

StraÇenverkehrsflª che
p - privat

Ein- und Ausfahrten

Flª chen f¿r Versorgungsanlagen, f¿r die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie f¿r Ablagerungen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Flª chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB**

Umgrenzung von Flª chen zum Anpflanzen von Bª umen, Strª uchern und sonstigen Bepflanzungen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzung, Baum

Erhaltung, Baum — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Gr¿nflª chen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Gr¿nflª che
º - º ffentlich

Sonstige Planzeichen

Grenze des rª umlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flª chen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a - Trinkwasserversorgung
b - Gasversorgung
c - Stromversorgung

Sektor A
6 / 6 dB(A)

Schallleistungspegel nach DIN 45691
mit Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten

¦ bernahme ECO AKUSTIK Ingenieurb¿ro f¿r Schallschutz: Schalltechnisches Gutachten. Emissionskontingentierung des BP Nr. 70 Ærweiterung Betriebsgelª nde Thyssen-Kruppñ der Stadt Schº nebeck (Elbe) vom 19.02.2024.

Darstellungen der Plangrundlage

10627 Flurst¿cksnummer — Flurst¿cksgrenze

Nachrichtliche ¦ bernahmen

Gas-Druckregelanlage — Ä 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — Ä 9 Abs. 6 BauGB

Rigole der bestehenden Grundwassersanierung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geª ndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Verordnung ¿ber die bauliche Nutzung der Grundst¿cke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geª ndert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung ¿ber die Ausarbeitung von Bauleitplª nen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geª ndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und MaÇ der baulichen Nutzung (Ä 9 BauGB i.V.m. ÄÄ 1, 8 und 14 bis 19 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (Ä 8 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulª ssig sind gem. Ä 8 Abs. 2 BauNVO
- Nr. 1 Gewerbetriebe aller Art, Lagerhª user, Lagerplª tze und º ffentliche Betriebe
- Nr. 2 Geschª fts-, B¿ro- und Verwaltungsgebª ude

1.1.2 Die allgemein zulª ssigen Nutzungen gem. Ä 8 Abs. 2 BauNVO:
- Nr. 3 Tankstellen
- Nr. 4 Anlagen f¿r sportliche Zwecke

und die ausnahmsweise zulª ssigen Nutzungen gem. Ä 8 Abs. 3 BauNVO:
- Nr. 1 Wohnungen f¿r Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie f¿r Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen¿ber in Grundflª che und Baumasse untergeordnet sind
- Nr. 2 Anlagen f¿r kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 3 Vergn¿gungsstª tten

werden gem. Ä 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Die gem. Ä 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.R.v. Gewerbebetrieben aller Art allgemein zulª ssigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. Ä 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht allgemein, sondern ausnahmsweise zulª ssig. Ausnahmsweise zulª ssig sind Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem rª umlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Geltungsbereich stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 v. H. der mit dem Betriebsgebª ude ¿berbauten Flª che einnehmen.

1.1.4 Die gem. Ä 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulª ssigen Wohnungen f¿r Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie f¿r Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen¿ber in Grundflª che und Baumasse untergeordnet sind, sind gem. Ä 1 Abs. 6 Nr. 2 allgemein zulª ssig.

2. MaÇ der baulichen Nutzung (Ä 9 BauGB i.V.m. ÄÄ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Die im Planteil A festgesetzte Hº henbegrenzung f¿r bauliche Anlagen kann auf bis zu 20 % der Gebª udeflª che ausnahmsweise um bis zu 5,0 m durch technisch erforderliche Bauteile, die baulich untergeordnet sind (z.B. Antennen, Ablufteinrichtungen) ¿berschritten werden. Das gilt nicht f¿r Anlagen zur Energieversorgung.

2.2 Die im Planteil A festgesetzte Hº henbegrenzung darf durch Dachaufbauten zur erneuerbaren Energieversorgung (z.B. Photovoltaikanlagen) auf max. 60 % der Dachflª che um bis zu 2 m ¿berschritten werden.

3. Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksflª chen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. ÄÄ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

3.1 Bei Gebª uden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer º ffentlichen Verkehrsflª che entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten f¿r die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebª uden liegenden Grundst¿cksflª chen sowie Aufstell- und Bewegungsflª chen f¿r die Feuerwehr gemª Ç "Richtlinie ¿ber Flª chen f¿r die Feuerwehr Sachsen-Anhalt" herzustellen.

3.2 Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundst¿cken zulª ssig, denen sie zugeordnet sind. Werbeanlagen sind auf Flª chen, die im Bebauungsplan als Gr¿nflª chen oder Verkehrsflª chen dargestellt sind unzulª ssig.

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schª dlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (Ä 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz gegen AuÇenlª rm m¿ssen die AuÇenbauteile von Wohngebª uden sowie von Gebª uden mit Aufenthaltsrª umen (Wohn, B¿ro- und ª hnlichen Arbeitsrª umen) den Anforderungen gemª Ç DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018), Kapitel 7.1 "Anforderungen an die AuÇenbauteile unter Ber¿cksichtigung unterschiedlicher Raumarten" entsprechen.

4.2 Die Fassade des Produktionsgebª udes ist an der mit einer Baulinie versehenen Front geschlossen, ohne Fenster, L¿ftungsº ffnungen o.ª ., herzustellen.

5. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der Flª che zur Anpflanzung von Bª umen, Strª uchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Flª che von ca. 6.500 mÌ eine Trockenrasenflª che durch extensive Pflege zu entwickeln (MaÇnahme A_{CEF}1). Die Flª che ist 1- bis 3-mal jª hrlich zu mª hen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Sukzessiv aufkommende Gehº lze (Robinia pseudoacacia) sind alle 3 bis 5 Jahre zu entfernen.

5.2 Innerhalb der Flª che zur Anpflanzung von Bª umen, Strª uchern und sonstigen Bepflanzungen ist an sonnenexponierter Stelle ein Zauneidechsenhabitat als Haufen mit mindestens 4 m Lª nge, 2 m Breite und 1 m Hº he aus Totholz, Wurzelstº cken und Steinen in eine vorher anzulegende ca. 0,5 m tiefe Mulde aufzuschichten. S¿dexponiert sind flache Steine aufzulegen. Die Haufen sind vor einem ca. 1 m breiten sandigen Rohbodensaum zu umgeben. (MaÇnahme A_{CEF} 2)

5.3 Alle Stellflª chen im Geltungsbereich d¿rfen nur in wasserdurchlª ssiger Ausf¿hrung angelegt werden. Es sind ausschlieÇlich Materialien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,5 (z.B. Fugenpflaster) zu verwenden.

6. MaÇnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bª umen und Strª uchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der Flª che zur Anpflanzung von Bª umen, Strª uchern und sonstigen Bepflanzungen (MaÇnahmenflª che A_{CEF}1) sind ca. 5 % der Flª che und somit 325 mÌ mit dornigen Strª uchern in Gruppen von mind. je 50 mÌ bis max. 100 mÌ anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen betrª gt 1,5 m. Arten und Qualitª ten sind der Pflanzliste 1 in der Begr¿ndung zu entnehmen.

6.2 Entlang der Sº ker StraÇe sind 22 Bª ume zu pflanzen. Die Bª ume sind in einem Abstand von 10 m als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 2 in der Begr¿ndung.

6.3 Flachdª cher sowie flachgeneigte Dª cher bis 15ÁDachneigung sind mit einem Flª chenanteil von mind. 80 v.H. zu begr¿nen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begr¿nung trockener Ausf¿hrung (z.B. Kies, Trockenrasen, Dickblattgewª chse) und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Dachflª chen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begr¿nen und dauerhaft zu unterhalten.
Ausgenommen sind Flª chen notwendiger technischer Anlagen (siehe Textfestsetzung 2.1).
Eine Kombination von aufgestª nderten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begr¿nung unter den Modulen ist auf max. 60 % der Dachflª che zulª ssig (siehe Textfestsetzung 2.2).

7. Festsetzungen zu Verkehrsflª chen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ä9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)

7.1 Innerhalb der privaten Verkehrsflª chen wird auf gesamter Lª nge und Breite ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechtrecht zugusten von Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr und von Ver- und Entsorgern festgesetzt.

II Hinweise

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) kº nnen bei der bei der Stadt Schº nebeck, Stadtplanungsamt, Breiteweg 12 in 39218 Schº nebeck (Elbe) eingesehen werden.

Altlasten (Boden und Grundwasser)

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schª dliche Bodenverª nderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffª lligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer MaÇnahmen unverz¿glich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise wª hrend der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Hochwasserrisiko

Gemª Ç Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebs f¿r Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Hochwasserrisikogebiet gem. Ä 73 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz.
Es handelt sich um ein Areal mit niedriger Hochwasserwahrscheinlichkeit oder Hochwasser bei Extremereignissen (HQ200) gem. Ä 74 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz.

Gehº lzschutz

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Hecken und GroÇstrª ucher als gesch¿tzter Landschaftsteil der Stadt Schº nebeck (Elbe)" (Gehº lzschutzsatzung) vom 26.03.2021, in Kraft ab 01.05.2021, ist zu beachten.

Externe KompensationsmaÇnahmen

Als Ersatz der beauflagten Baumpflanzungen gemª Ç der Fª llgenehmigung der Stadt Schº nebeck (Elbe) (3/6503/HZI/24/17) sind 15 Plantanen (PlatanorÈ, Vallis Clausa') als L¿ckenschluss der vorhandenen Allee entlang der Sº ker StraÇe zu pflanzen. Die Bª ume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Kronenansatz von mind. 2,00 m zu pflanzen. Eine Festlegung der Pflanzstandorte erfolgt vor Ort.

Der externe Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs von -96.636 Biowertpunkten erfolgt durch Entsiegelung und Revitalisierung auf 6.165 mÌ innerhalb der im Flurst¿ck 10770, Flur 12, Gemarkung Schº nebeck gelegenen Kleingartenanlage Waldesruh e.V.

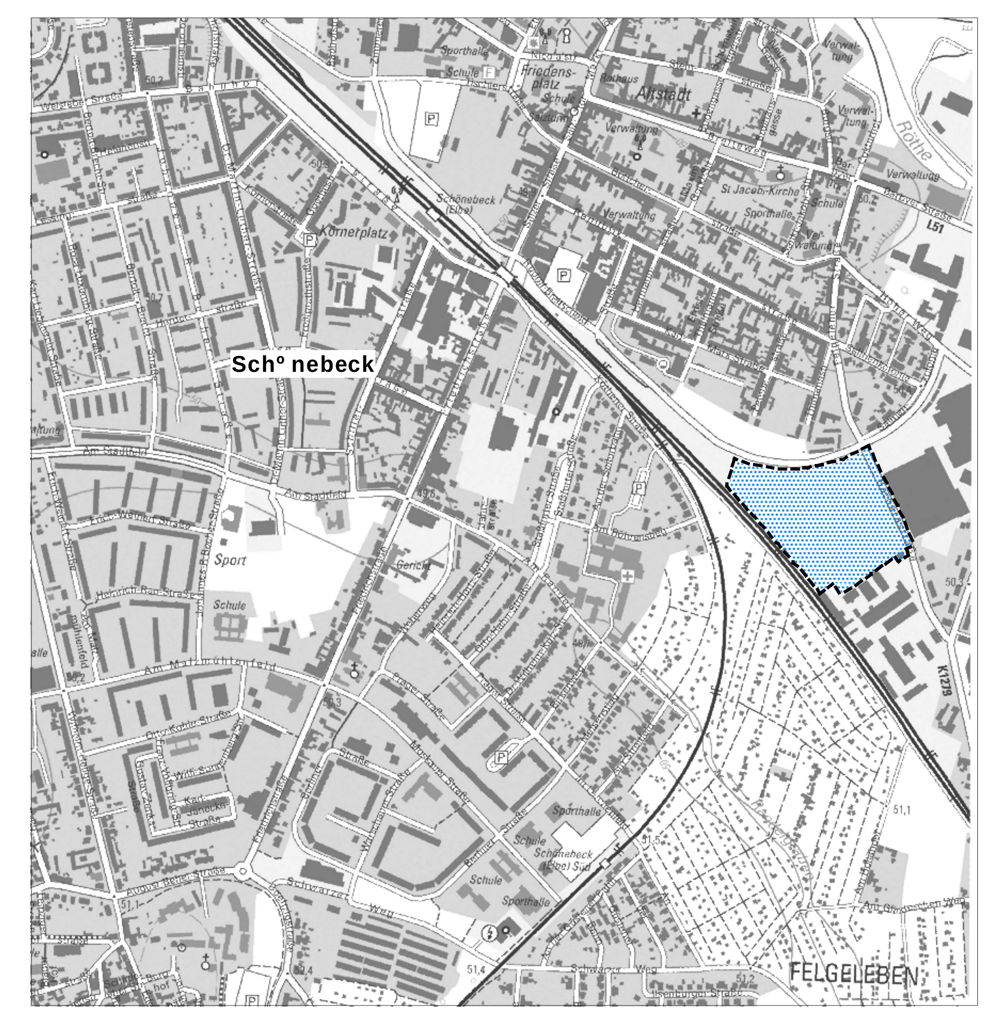
Die rechtliche Sicherung des Kompensationsbedarfs hat durch Eintrag in das Grundbuch oder Baulastenverzeichnis zu erfolgen.

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. Ä 39 und 44 BNatSchG sind zu ber¿cksichtigen.
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fª llungen, Gebª udesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehº lze und Gebª ude einschlieÇlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstª tten (Vº gel, Fledermª use) zu ¿berpr¿fen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehº rde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstª tten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Denkmalschutz

Im Rahmen der geplanten Umsetzung von BaumaÇnahmen ist Folgendes zu ber¿cksichtigen:
- Die bauausf¿hrenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archª ologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archª ologische oder bauarchª ologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehº rde anzuzeigen.
- Gem. Ä 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverª ndert zu lassen. In dieser Zeit wird ¿ber die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt f¿r Denkmalpflege und Archª ologie Sachsen-Anhalt entschieden.



Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000 Stand: 2014 [Geobasisdaten 06/2017] É LVerm Geo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt) A18-38912-2009-14

Stadt Schº nebeck (Elbe)

Bebauungsplan Nr. 70
"Erweiterung Betriebsgelª nde Thyssen-Krupp"
Stadt Schº nebeck (Elbe)

Entwurf — Mai 2024

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner