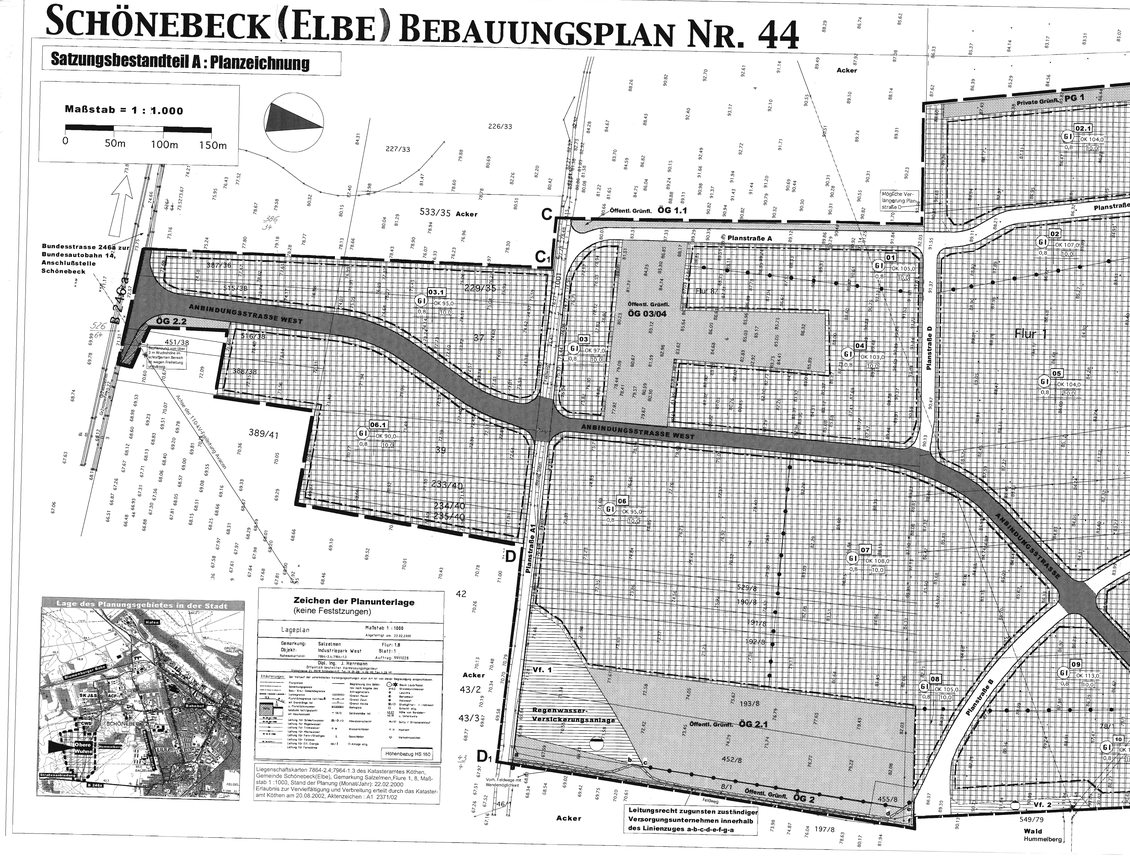
SCHÖNEBECK (ELBE) BEBAUUNGSPLAN NR. 44

"INDUSTRIEPARK WEST – DIE OBERE WUHNE"

Satzungsbestandteil A : Planzeichnung

Maßstab = 1 : 1.000

0 50m 100m 150m



Zeichen der Planunterlage
(keine Festsetzungen)

Lageplan — Maßstab 1 : 1000 — ungefährer Lageplan im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Salzelmen — Flur: 1,8
Blatt: 1 — Blatt: 1 — Auftrag: 1999/28

Vermessungsstelle Katasteramt Schönebeck

Liegenschaftskarten 7864-2,4,7964-1,3 des Katasteramtes Köthen, Gemeinde Schönebeck/Elbe, Gemarkung Salzelmen, Flure 1, 8, Maßstab 1:1000, Stand der Planung (Monat/Jahr): 22.02.2000
Erhebung zur Vervielfältigung nicht vorliegend erteilt durch das Katasteramt Köthen am 20.08.2002, Aktenzeichen : A1 2371/02

Höhenbezug HS 160

Lage des Planungsgebietes in der Stadt

Zeichenerklärung der Festsetzungen in der Planzeichnung:

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

GI — Industriegebiet nach § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO

OK 62,0 — Zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs.1 BauNVO als max. OK = Oberkante der Gebäude

BMZ 10,0 — Baumassenzahl nach § 21 BauNVO

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

Baugrenze nach § 23 Abs.3 BauNVO, Maßbezug = Dorne Außenlinie

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Gas, Abwasser

Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, Zweckbestimmung angeschrieben

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche (ÖG) bzw. private (PG) Grünflächen nach § 9 Abs.1Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung angeschrieben.

8. Sonstige Festsetzungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1Nr. 21 BauGB (z. B. im Linienzug a-b-c-d-a)

05 — Nummer von Flächenelementen, Teilflächen als Textbezug

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten (§ 1 Abs.4 BauGB und § 16 Abs.5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Sonstige Abgrenzung (in Verbindung mit teckiger Eigenung)

Nutzungsschablone als Darstellungshilfe

Flächennummer	
Art der Nutzung	Zulässige Bauhöhe
GRZ	OKZ

Zeicheneerklärung der nachrichtlichen Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung:

Nachrichtliche Übernahme planfestgesetzter Verkehrsflächen, hier Anbindungsstraße West für den Industriepark West (Umgrenzungslinie liegt auf der übernommenen Verkehrsfläche)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. I S. 137), zul. geänd. durch Art. 12 G v. 27.7.2001 (1994). Änderungen aufgrund Einspr. vgl. § 246a

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990, BGBl. I 1991 S. 58)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zul. geänd. 26.10.2001 (BGBl. I S. 2785)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 1987) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.09.1989 (BGBl. I S. 167, ber. S. 2010), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zul. geänd. 26.10.2001 (BGBl. I S. 2785)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992 (GVBl. LSA Nr. 11/1992 S. 108 ff.), zuletzt geändert am 27. Januar 1998 (GVBl. LSA 1998, S. 26)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und zur Änderung des Ingenieurgesetzes und des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 23.08.1994 (GVBl. LSA Nr. 37 S. 723), zuletzt geändert am 11.5.2001

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des immissionsschutzes (Abstandserlass), Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz LSA vom 29.06.1993 (MBl. LSA Nr. 67/1993, S. 2044)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert am 13. August 2002 (GVBl. LSA S. 338)

Planverfasser:
BFS Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. Reinhard Brodale,
Pelsdorfstraße 35 D, 10243 Berlin-Friedrichshain;
T./F.: 030 - 4274360
und
Dipl.-Ing. Thomas Trautmann, Garten- und Landschaftsarchitekt,
Lisetotte-Herrmann-Str. 4, 10407 Berlin-Prenzlauer Berg; T./F.:030 - 4479533

Planunterlage:
Dipl.-Ing. J. Hermann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur,
Steinstraße 21, 39218 Schönebeck; T.: 03928 - 42648, F.: 42649

Satzungsbestandteil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO und sonstige Nutzungsarten

1.1. Die Baugebiete auf den Teilflächen 01, 02, 02.1, 03, 03.1, 04, 05, 05.2, 06, 06.1, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 und 14 werden als Industriegebiete (GI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.
1.2. Einzelhandelsbetriebe, die Waren an letzte Verbraucher anbieten, sind unzulässig.
1.3. Vergnügungsstätten sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
1.4. Die Baugebiete auf den Teilflächen 01 bis 13 werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:
1.4.1. Im Baugebiet auf der Teilfläche 01 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII zulässig.
1.4.2. Im Baugebiet auf der Teilfläche 02 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI zulässig.
1.4.3. Im Baugebiet auf der Teilfläche 02.1 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V zulässig.
1.4.4. Im Baugebiet auf der Teilfläche 03 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV zulässig.
1.4.5. Im Baugebiet auf der Teilfläche 03.1 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III zulässig.
1.4.6. Im Baugebiet auf der Teilfläche 04 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis II zulässig.
1.4.7. Im Baugebiet auf der Teilfläche 05 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I zulässig.
1.4.8. Im Baugebiet auf der Teilfläche 05.2 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad bei freier Anordnung zulässig.
1.4.9. Im Baugebiet auf der Teilfläche 06 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad bei freier Anordnung zulässig.
1.4.10. Im Baugebiet auf der Teilfläche 06.1 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad bei freier Anordnung zulässig.
1.4.11. Im Baugebiet auf der Teilfläche 07 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad bei freier Anordnung zulässig.
1.4.12. Im Baugebiet auf der Teilfläche 08 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad bei freier Anordnung zulässig.
1.4.13. Im Baugebiet auf der Teilfläche 09 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad bei freier Anordnung zulässig.
1.4.14. Im Baugebiet auf der Teilfläche 10 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad bei freier Anordnung zulässig.
1.4.15. Im Baugebiet auf der Teilfläche 11 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad bei freier Anordnung zulässig.
1.4.16. Im Baugebiet auf der Teilfläche 12 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad bei freier Anordnung zulässig.
1.4.17. Im Baugebiet auf der Teilfläche 13 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad bei freier Anordnung zulässig.
1.5. Unzulässigkeit von erheblich Lufthygiene-verändernden in den Industriegebieten GI sind nur die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrer Art, Lage, Größe und Betriebsweise typisch sind, z.B. Rauch, Gas, Aerosole, Gerüche und Geräuschstoffe verursachen.
1.6. Im Planungsgebiet zu verwendende Brennstoffe
Die Verwendung von Kohle, Heizöl extra leicht EL ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, daß die Immissionswerte der TA Luft (Stickoxyd (NOx) und Staub in Klasse III) sowie Staub (Ges. Emissionsgrad 3g/Nm³) des emittierenden Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL, Erdgas oder Flüssiggas sind. Die Genehmigung ist bei der Genehmigungsbehörde unter Vorlage eines Abschlussgutachten / Messberichtes zu beantragen.
1.7. Die Errichtung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
1.8. Die Gebäudegrenzbezugslinie im Norden zwischen den Punkten A und B wurde im Sinne einer/s des Punktes C – C1 und D – D1 der ungefähr Straßenbegrenzungslinie.

2. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
2.1 Die Teilfläche 07.1 wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, können zugelassen werden.
2.2. Die Teilfläche 07.2 wird als Fläche für eine Versorgungsanlage Gas festgesetzt. Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, können zugelassen werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen
3.1. Je angefangene 500 qm befestigter und versiegelter Fläche der Baugebiete GI sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche jeweils 1 Baum, Hr., Sru. m.B., Hs 06, 10, 12 oder 14 cm, StU, 3 x v., 2 Sträucher, Hei., 60-100, zu pflanzen und zu erhalten. Ausnahmen der Anpflanzung eines Baumes in einer Fläche von einzelnen 40 qm zu Zufahrten zulässig. Anstelle eines Baumes ist eine Fläche von einzelnen 40 qm zu bepflanzen.
Anstelle der Anpflanzung eines Einzelbaumes ist ausnahmsweise die Pflanzung einer Hecke, Kletterpflanze an der Mauerfläche der Gebäude und bauliche Anlagen zulässig. Anstelle eines Baumes sind 3 Sträucher, Sol., m.B., 100-150, der Pflanzliste 2a, zu verwenden.
3.2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der nicht mit Bäumen bepflanzte Teil der befestigten Flächen der Baugebiete GI als Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten.
3.3. Innerhalb der Sicherheitsstreifenflächen ist mit Ausnahme der Anbindungsstraße West eine einseitige Anpflanzung mit Bäumen, Hr., Sru. m.B., 16-18, der Pflanzliste 2a durchzuführen. Der Abstand der Bäume soll mindestens 8 und höchstens 12 m betragen.
3.4. Stellplätze, Zufahrten und Parkflächen innerhalb der Baugebiete GI sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind eine Bepflanzung wasserdurchlässiger Beläge mit Fugenpflasterung oder Rasenfugenpflaster vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen für wasserdicht abzudeckende Befestigungen, wie Betonverkehrsflächen, Fugenvergüsse oder Asphaltierung, sind nicht zulässig.
3.5. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen Vf. 1 (Versickerungsanlage für Niederschlagswasser) sind insgesamt 70 Bäume, Hei., 3x v., m.B., 200-250, und 2000 Sträucher, Sru. m.B., 60-100, der Pflanzliste 2a, zu pflanzen und zu erhalten. Die Anpflanzung von 40 Bäumen und Sträuchern auf befestigten Flächen sind auf die Anzahl der Verpflanzungsgebote mit Landschaftsrasen anrechnen.
3.6. Die Fläche für Versorgungsanlagen Vf. 2 ist mit Landschaftsrasen anzusäen.
3.7. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ÖG 1.1, ÖG 2 und PG 1 sind insgesamt 151 Bäume, Hr., Sru. m.B., 16-12, und 655 Sträucher, Sru. o.B., 80-100, der Pflanzliste in Reihe 2a, 1 Baum und 5 Sträucher je 10 laufende Meter. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG 2.1 sind insgesamt 30 Bäume, Hr., Sru. m.B., 16-18 und 300 Sträucher, 10 m. Abs. Entfernung der Gehölze ist unzulässig. Innerhalb der Grünfläche ÖG 2 ist die Errichtung eines Einhetzls bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
3.8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 2.2 und ÖG 5.1 hier unter Anordnung der von Leitungsrechten überlagerten Flächen sind insgesamt 30 Bäume, Hr., Sru. m.B., 16-18 und 300 Sträucher, 10 m. Abs. Entfernung der Gehölze ist unzulässig. Innerhalb der Grünfläche ÖG 2 ist die Errichtung eines Einhetzls bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
3.9. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG 2.2 und ÖG 5.1 hier unter Anordnung der von Leitungsrechten überlagerten Flächen sind insgesamt 30 Bäume, Hr., Sru. m.B., 16-18 und 300 Sträucher, 10 m. Abs. Entfernung der Gehölze ist unzulässig. Innerhalb der Grünfläche ÖG 2 ist die Errichtung eines Einhetzls bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
3.10. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 2.1 sind insgesamt 300 Bäume, Hr., Sru. m.B., 16-12 bzw. Hei., Sru. m.B., 200-250, und 500 Sträucher, Sru. o.B., 60-100, der Pflanzliste in Reihe 2a, zu pflanzen und zu erhalten.
Die nicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Anteile der Grünflächen sind als Landschaftsrasen zu begrünen. Eine Durchlegung der Grünflächen ist unzulässig.
*3.11. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 03/04 sind vorhandene Bäume zu erhalten und zusätzlich Gruppen insgesamt 7.140 Sträucher der Pflanzliste, Sru. o.B., 80-100, innerhalb, der Pflanzliste 2a, zu pflanzen und zu erhalten. Ausnahmen sind Wege, die in Ost-West-Richtung verlaufen. Je Pflanzabstände der Sträucher betragen 1,5 m, die Pflanzabstände der Sträucher betragen 1,5 m, die Pflanzabstände der Sträucher betragen 1,5 m, die