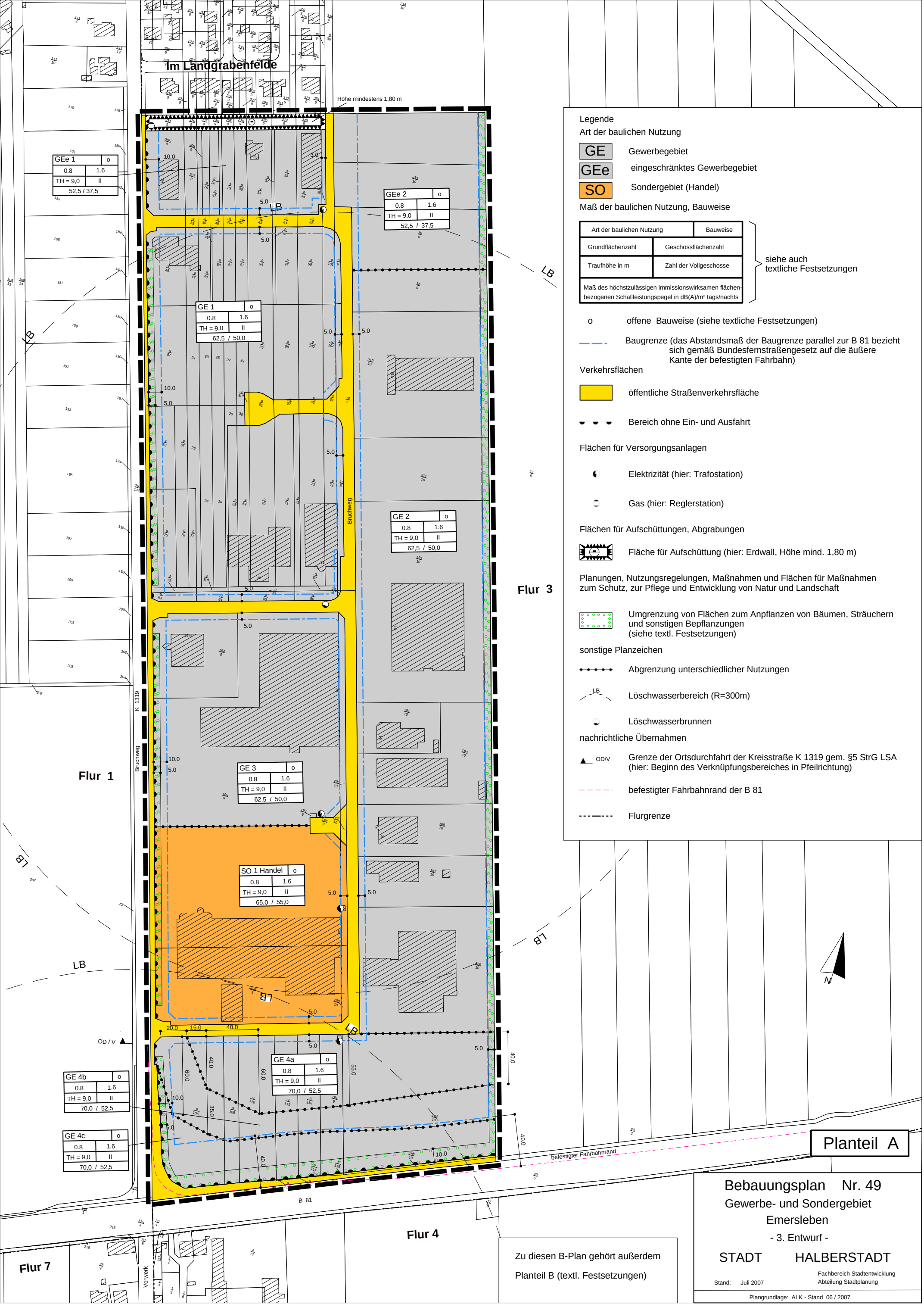

Zu diesen B-Plan gehört außerdem

Planteil B (textl. Festsetzungen)

Bebauungsplan Nr. 49

Gewerbe- und Sondergebiet Emersleben

- 3. Entwurf -

STADT HALBERSTADT

Fachbereich Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung

Stand: Juli 2007

Plangrundlage: ALK - Stand 06 / 2007

Planteil B zum Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbe- und Sondergebiet Emersleben“ – 3. Entwurf

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB und Schutz vor Lärm

1.1 In den Gewerbegebieten (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind Betriebe gemäß § 8 BauNVO unter Berücksichtigung der nachstehenden Maßgaben zulässig:

a) In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1, 2) sind ansonsten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nicht zulässig.

b) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 4c sind ansonsten gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen nicht zulässig.

c) Die ausgewiesenen Baugebiete sind hinsichtlich ihrer Schallemissionen durch Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels eingeschränkt (siehe zeichnerische Festsetzung). Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Pegelwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahrens der zuständigen Behörde vorzulegen. Auf diesen Nachweis kann verzichtet werden, sofern der Antragsteller plausibel darlegen kann, dass er nicht über lärmintensive Maschinen und Anlagen verfügt bzw. keine lärmintensiven Tätigkeiten ausführt.

d) Im Gewerbegebiet GE 4b müssen die Außenbauteile in der der Bundesstraße B 81 zugewandten Fassade ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von 40 dB für Wohnungen und von 35 dB für Büronutzungen haben. Der Nachweis ausreichender Schalldämmung ist im Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren für Neubauten und/oder Änderungen/Erweiterungen vorhandener Gebäude zu führen und dieser der zuständigen Behörde vorzulegen.

1.2 Im Sondergebiet (SO) Handel gemäß § 11 BauNVO ist die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 5.000 m² begrenzt.

1.3 Zum Schutz der inner- und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Nutzungen vor Geräuschemissionen von Nutzungen auf den geplanten GEe-, GE- und SO-Flächen werden folgende maximal mögliche immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP – jeweils tags/nachts) festgesetzt:

GEe 1 und GEe 2	=	52,5/37,5 dB(A)/m²	GE 4(a-c)	=	70,0/52,5 dB(A)/m²
GE 1, GE 2, GE 3	=	62,5/50,0 dB(A)/m²	SO Handel	=	65,0/55,0 dB(A)/m²

Bei der Ansiedlung von Betrieben und/oder der Veränderung/Erweiterung vorhandener Betriebe ist der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten IFSP-Werte im entsprechenden Genehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren zu führen und dieser der zuständigen Behörde unaufgefordert vorzulegen.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß § 17 BauNVO mit GRZ = 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Ein Überschreiten auf maximal 0,9 ist ausnahmsweise zulässig, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und ein Ausgleich in Form einer Dach- oder Fassadenbegrünung im Verhältnis 1 : 2 (Überschreitungsfläche : zu begrünende Fläche) geschaffen wird. Die Begrünung ist spätestens im 2. Jahr nach Gebäudefertigstellung vorzunehmen. 2.2 Zulässig sind Gebäude mit maximal 9 m Traufhöhe (= Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut). Bezugsebene ist die Straßenoberkante der nächstliegenden öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen im rechten Winkel zur Gebäudeflucht; angesetzt wird die Fassadenmitte.

2.3 Die zulässige zweigeschossige Bauweise darf bei Bürogebäuden ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese eine Einheit mit Produktions- oder Verkaufshallen bilden. Die festgesetzte maximale Traufhöhe bleibt bindend.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Zulässig ist eine offene Bauweise. Abweichend im Sinne der offenen Bauweise darf die Länge der Einzelgebäude maximal 125 m betragen.

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der als überbaubare Flächen festgesetzten Bereiche nicht zulässig.

3.3 Außerhalb der parallel zur Bundesstraße B 81 und zur Kreisstraße K 1319 festgesetzten Baugrenzen sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Erschließung - § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

Je Baugrundstück und Straßenfront ist nur eine Zufahrt zulässig. Ausnahmsweise ist eine weitere Ein- oder Ausfahrt zulässig, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und beide Zufahrten zusammen eine Breite von 13,00 m nicht überschreiten.
Entlang der Bundesstraße B 81 und der Kreisstraße K 1319 sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

5.1 Die nicht überbaubaren Flächenanteile, die sich gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche belaufen, sind als Vegetationsfläche (Begrünung) gärtnerisch oder naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

Dabei gilt für mindestens 10 % der Grundstücksfläche, soweit es sich nicht ohnehin um gesondert ausgewiesene Pflanzgebotsflächen (vgl. 5.2) handelt, Folgendes:

- Je angefangene 150 m² dieser Flächen ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm zu pflanzen. Dabei sind heimische standortgerechte Arten einzusetzen (siehe Empfehlungsliste).
- Zusätzlich sind je angefangene 20 m² mindestens drei Laubsträucher zu pflanzen.

5.2 Für die gesondert ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gilt unabhängig von den unter 5.1 benannten Festsetzungen Folgendes:

- Je angefangene 150 m² dieser Fläche ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm zu pflanzen. Dabei sind heimische standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste) einzusetzen.
- Zusätzlich ist je angefangene 1,5 m² mindestens ein heimisches strauchartiges Gehölz zu pflanzen. Dabei sind mindestens drei verschiedene Arten zu verwenden.

5.3 Neben den unter 5.1 und 5.2 festgesetzten Pflanzungen ist je angefangene 10 Stellplätze ein Baum zusätzlich zu pflanzen.

5.4 Die oben genannten Pflanzungen und gärtnerischen Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens im 2. Jahr nach Beginn der Gebäude- bzw. gewerblichen Grundstücksnutzung oder einer Nutzungsänderung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Soweit nicht auf Grund bisheriger Zulässigkeitsregelungen (abgeschlossenes Baugenehmigungsverfahren) für bereits realisierte Vorhaben ein Bestandsschutz besteht, gelten diese Pflanzgebotsfestsetzungen für alle Neu- und Umbaumaßnahmen und baulichen Erweiterungen sowie bei Nutzungsänderungen auf den Baugrundstücken.

Empfehlung für zu pflanzende heimische Gehölze und Sträucher

Hecken und Feldgehölze:		Laubbäume:	
Acer campestre	(Feldahorn)	Acer platanoides	(Spitzahorn)
Cornus sanguina	(Hartriegel)	Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Corylus avellana	(Hasel)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)

Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	Fraxinus exelsior	(Esche)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)	Populus nigra	(Schwarzpappel)
Prunus spinosa	(Schlehe)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)	Quercus robur	(Stieleiche)
Rosa canina	(Wildrose)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Rubus ideaeus	(Himbeere)	Tilia platiphyllos	(Sommerlinde)
Salix caprea	(Salweide)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sambucus nigra	(Holunder)		
Viburnum opulus	(Schneeball)		

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Straßenrecht

Soweit durch diesen Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen (hier z. B. Festsetzung von Baugrenzen an der K1319) getroffen sind, wird für die an den Verlauf der Bundesstraße B 81 und der Kreisstraße K 1319 angrenzenden Bereiche auf die Berücksichtigung der Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes bzw. des Landesstraßengesetzes hingewiesen.

Denkmalschutzrecht

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes SA). Die Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.
Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere dessen § 14 (Genehmigungspflichten) Abs. 2 und 9, verwiesen.

Besonderes Ortsrecht

Hinsichtlich des im Plangebiet vorhandenen Baum- und Heckenbestandes ist die auch für diesen Bereich geltende Satzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes im Bereich der Stadt Halberstadt (Baumschutzsatzung) zu beachten.

Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist Folgendes zu beachten: Im Plangebiet kann mit der Realisierung eines zusätzlichen kommunalen Löschwasserbrunnens innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Löschbereiche eine Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert werden, außerhalb dieser Bereiche bis maximal 66 m³/h. Bei nachzuweisendem Mehrbedarf in letztgenannten Bereichen wird die Stadt Halberstadt diesen durch geeignete Maßnahmen bis zu einer Bereitstellungsmenge von 96 m³/h (über 2 Stunden) zur gegebenen Zeit sichern.