

PLANZEICHNUNG (Planteil A) Maßstab 1 : 2500



Plangrundlage: [ALKIS / 07/2024] © LVermeGeo LSA (www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de) /A181-6002006/2010

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planteil B)

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 In den Industriegebieten (GI) sind Betriebe gemäß § 9 BauNVO zulässig. Es gelten folgende Einschränkungen:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
Betriebswohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.
Betriebe des Einzelhandels sind ausgeschlossen.
Vorhaben zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaik, Solaranlagen) sind allgemein zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist die Grundflächenzahl (GRZ) Anteil versiegelbarer Grundstücksfläche mit 0,8 festgesetzt.
2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit jeweils 2 Vollgeschossen festgesetzt.
2.3 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, wenn diese die im Plan... Bebauungsschablone aufgeführten maximal zulässigen Höhen einhalten.

- Niederschlagswasser soll ornash versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).
5.2 Niederschlagswasser kann auch auf den privaten Grünflächen zurückgehalten / versickert / verbraucht werden.
5.3 Geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und/oder zum Verbrauch des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
5.4 Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf einem industriell genutzten Grundstück ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landesizes Harz erforderlich.
5.5 Für die Aufnahme von Niederschlägen aus der öffentlichen Kanalisation ist der als Vorlauf fungierende Freivelgrab nach Nr. 8.3 zu errichten.
6. Schmutzwasserabteilung
Die Schmutzwasserabteilung erfolgt über Kanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen).
7. Grundstückszufahrten
7.1 Für jedes Grundstück sind maximal zwei Zufahrten mit insgesamt 13,0 m Breite und eine Zufwegung mit 3,0 m Breite zulässig.
7.2 Ausnahme ist eine weitere Ein- bzw. Ausfahrt mit 6,5 m Breite zulässig.
7.3 Bei großen Grundstücken greifen die Festsetzungen nach Nr. 7.1 und Nr. 7.2 je angefangene 50.000 m².
8. Grünflächen, Kompensationsmaßnahmen
8.1 Im Bereich privater Grünflächen sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze mit ihren Unterbauten ausgeschlossen.
8.2 Für die privaten Grünflächen gelten Pflanzgebote:
- Je 1,0 m² Grünfläche ist ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen. Es sind mindestens drei verschiedene Arten zu verwenden.

- Je 200 m² bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz zu pflanzen.
- Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum zusätzlich zu pflanzen.
Die Erstpflanzung hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Zubehörgen zu erfolgen.
8.3 Auf den öffentlichen Grünflächen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen:
- Ergänzung der Bepflanzung des Damms der Gewerbegebietverbindungsstraße / Osttangente mit Bäumen und Sträuchern.
- Geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und/oder zum Verbrauch des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
8.4 Auf den öffentlichen Grünflächen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen:
- Ergänzung der Bepflanzung des Damms der Gewerbegebietverbindungsstraße / Osttangente mit Bäumen und Sträuchern.
- Geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und/oder zum Verbrauch des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
8.5 Für die Aufnahme von Niederschlägen aus der öffentlichen Kanalisation ist der als Vorlauf fungierende Freivelgrab nach Nr. 8.3 zu errichten.
8.6 Sollten die unter Nr. 8.5 genannten Kompensationsmaßnahmen der PIK Harseleben nicht mehr zur Verfügung stehen, dann sind adäquate Ersatzmaßnahmen im selben Umfang heranzuziehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (Planteil A)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO)
GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung / Baufeldbezeichnung and Grundflächenzahl (GRZ). Rows include Maximaler Höhe, Emissionskontingente, and Maximal zulässige Niederschlagsabfuhrmenge.

Koordinaten im Lagestaus ETRS89/UTM32N
z. B.: Rechtswert: 644.888
Hochwert: 5.751.406

Höhebezugspunkte mit Nummer und Angabe in Meter [m] über Normalhöhenull (NNH nach DHHN 2016, Amsterdamr Pegel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (Öffentlich)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Hauptleitungen unterirdisch
Leitungsarten: ABW + Abwasser, ELT - Elektro

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen (Öffentlich)
Grünflächen (Privat)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Blotop Freivelgrab (aufgeweitet, mäandrierend) mit Entwässerungsgraben
Regenrückhaltebecken

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Geplante Leitungsarten: TW + RW + ELT - Trinkwasser + Regenwasser + Elektro
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planzeichen der Plangrundlage
Gemarkungsgrenze
Flurgrenzen
Bahnstrecke
Höhennlinien mit Höhenangaben in Meter [m] über Normalhöhenull (NNH)
Flurstücke mit Flurstücksnummern
Flurstücksnummern - Zuordnungslinien
Flurstücke Überhaken
Gebäudebestände mit Hausnummern

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 80 „Industriepark Westlich Frevelberg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie die Verordnung über die Ausgestaltung der Baulinien und des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 „Industriepark Westlich Frevelberg“ wurde erarbeitet von der Stadt Halberstadt, Abteilung Stadtplanung, Dornplatz 49, 38820 Halberstadt.
Der Umweltbericht des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 80 „Industriepark Westlich Frevelberg“ wurde erarbeitet von BÖREGIO - Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Dr. Ing. Rainer Mühlhnickel, Humboldtstraße 21, 38106 Braunschweig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung/Vorentwurf
Der Stadtrat der Stadt Halberstadt hat in seiner Sitzung am 01.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 [Beschluss-Nr. BV 509 (VIII/2019-2024)] beschlossen.
Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.08.2023 im Amtsblatt der Stadt Halberstadt Nr. 11/2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.09.2023 bis 06.10.2023 in Form einer Veröffentlichung des Vorentwurfs im Internet. Zeitgleich lagen die Unterlagen öffentlich aus (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Halberstadt Nr. 11/2023 vom 04.08.2023).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 06.09.2023 mit Fristsetzung bis zum 12.10.2023.

Halberstadt, den 10.10.2023
gesiegelt
gez. Szarata
Der Oberbürgermeister

Entwurf
Der Stadtrat der Stadt Halberstadt hat in seiner Sitzung am ... den Entwurfsbeschluss gefasst sowie die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet beschlossen (Beschluss-Nr. BV ... (VIII/2024-2029)).
Dieser Beschluss sowie Internetseite-adresse und Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ... im Amtsblatt der Stadt Halberstadt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes war in der Zeit vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht; zusätzlich hat der Entwurf im Zeitraum vom ... bis ... öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit erhielt während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben.
Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB jeweils mit Anschreiben vom ... und Fristsetzung bis zum ...

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Veröffentlichungsexemplar/Auslegungsexemplar
Dieser Entwurf war im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... im Internet veröffentlicht; zusätzlich hat der Entwurf vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Abwägung/Satzungsbeschluss
Nach Prüfung und Abwägung der zum Planentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit hat der Stadtrat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan Nr. 80 „Industriepark Westlich Frevelberg“ beschlossen und die Begründung gebilligt (Beschluss-Nr. ... (VIII/2024-2029)).

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Ausfertigung
Dieser Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Planteil A) und den textlichen Festsetzungen (Planteil B) wurde nach dem am ... vom Stadtrat unter Beschluss-Nr. ... (VIII/2024-2029) gefasstes Satzungsbeschluss ausfertigt. Er stimmt in seinen Festsetzungen mit der durch diese Beschlussfassung geäußerten Willensbekundung des Stadtrates überein.

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Inkraftsetzung
Der Beschluss-Nr. ... (VIII/2024-2029) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt der Stadt Halberstadt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Verletzung von Vorverfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung ist eine / keine Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Beglaubigte Abschrift
Hiernit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Kopie mit dem Inhalt der Ausfertigung (Urschrift) des Bebauungsplans Nr. 80 „Industriepark Westlich Frevelberg“ vom ... übereinstimmt.

Halberstadt, den
Siegel

- 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungssträger bzw. zugunsten der Wasserversorgung sind prinzipiell von Bauabgrenzung und der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten und als Baulast bzw. Grunddienbarkeit zu sichern.
10. Widmung öffentlicher Verkehrsflächen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird verfügt, dass die öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 6 Abs. 4 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) zum Zeitpunkt ihrer Verkehrsübergabe in ihrer Eigenschaft als Gemeindeflächen gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 3 StrG LSA gewidmet sind, soweit dies bisher nicht durch separaten Widmungsbeschluss erfolgt ist.
11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
11.1 Bodendenkmalpflege
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archaische Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vorhanden.
11.2 Altlastverdacht
Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landesizes Harz unverzüglich zu informieren.
11.3 Kampfmittel
Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdverfügender Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln gerechnet werden.
11.4 Baugrunderkundungen
Der tiefere geologische Untergrund des Vorhabens wird aus Gesteinen des Mittlere Kreide gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen.

Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind allerdings im Fachinformationssystem Ingenieurgeologie des Landesizes Sachsen-Anhalt (LarIG) im Bereich des Vorhabens und in der näheren Umgebung bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier derzeit als gering eingeschätzt wird.

Gemäß der digitalen Geologischen Karte und nahegelegenen Bohrungen kommt im betreffenden Bereich unter Geländeoberkante Löss vor. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Allerdings nimmt Löss, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Falls Versickerungen geplant sein sollten, gilt: Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufwasser im Bereich von baulichen Anlagen können somit Schäden verursacht werden.
Untergrundveränderungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in der Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunderkundung überprüft werden.

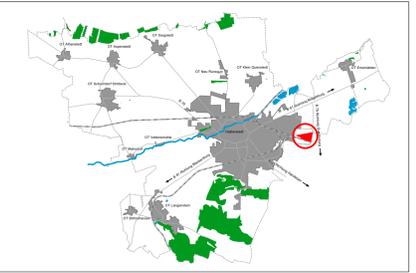
11.5 Löschwasserversorgung
Für die Löschwasserversorgung im Industriegebiet (GI) sind unter Berücksichtigung der Möglichkeit von 2 Vollgeschossen und einer möglichen Geschosflächenzahl > 0,7 bei einer mittleren Gefährde der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leitungsvolumen von 192 m³ (entspricht 3.200 l/min) über 2 Stunden erforderlich. Darüber hinaus gehende Löschwasserbedarfe sind seitens des Bauherrn abzusichern – ggf. als Auflage im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

11.6 Maßnahmen Altenschtutz
Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind:
- Bauliederhaltung außerhalb der Brutzzeit (Brutzeit = Anfang März bis Ende August) und des Abschnitten oder auf den Stock setzen von u. a. Bäumen, Hecken und Gebüsche ist in dieser Zeit nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten.
- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes in ihrer derzeitigen Ausprägung
- Einrichtung einer Pflanzzone mit einer Breite von mindestens 20 m zwischen den geplanten Gebäuden zu den angrenzenden Grünflächen und zur Schiffliche im Westen

- Beschränkung der Pflanzzone auf die Lichtemission durch Leuchtmitel, indirekte und zeitlich beschränkte Beleuchtung
- Keine Baustelleneinrichtungsflächen im Abstand von weniger als 10 m zum Gewässer
- Zulassen der Durchführung von Freiflächen, Verzicht auf Einsatz insbesondere von Grünem zur Förderung standortheimischer Pflanzenarten und eines größeren Blüten- und Insektenreichtums; ggf. Einsatz von Freiflächen mit einer krautreichen Blütmischung aus mehrjährigen Arten

- Reduzierung der Pflanzensität von Rasen- und Wiesenflächen, Zulassen der Entwicklung von Kraut- und blütenreiche Saumstrukturen entlang von Hecken

11.7 Maßnahmen Bodenschutz
Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist Boden ein Schutzgut. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in den Boden sind:
- Aushaltung des Mutterbodens und Wiederverwendung
- Beschränkung der Vollversiegelung auf das notwendige Mindestmaß
- Verwendung wasserdruckstättiger Beträge für Nebenflächen
- Keine Verwendung von schwerer Technik
- Anordnung der Baukörper



Bebauungsplan Nr. 80 „Industriepark Westlich Frevelberg“

- Entwurf -

STADT HALBERSTADT