

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten Betriebe und Anlagen nur zulässig sind, wenn ihre immissionswirksamen Schallemissionen tags und nachts die in der Planzeichnung mit FSP angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP Tagwert / Nachtwert) nicht überschreiten. Die Ermittlung erfolgt nach den Berechnungsmethoden der DIN 18005 Teil 1, Stand 1987.  
Hinweis: Die DIN 18005 Teil 1 Stand 1987 wird im gemeinsamen Verwaltungsamt der Verbandsgemeinde Elbe / Helde zur Einsicht für jedermann bereitgehalten.
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten folgende Betriebe und Nutzungen unzulässig sind:
  - Betriebe und Nutzungen die dem Anwendungsbereich der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen,
  - Betriebe und Nutzungen die erhebliche Luftschadstoffemissionen verursachen,
  - Betriebe und Nutzungen die verfahrensbedingt relevante Geruchsemissionen verursachen.
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß § 4 BImSchG und 4. BImSchV, welche ein förmliches Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG erfordern, sind in den Gewerbegebieten unzulässig.
- Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (§§ 1 Abs. 4 und 8 BauNVO)  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(E) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, die auch in Mischgebieten nach § 6 BauNVO zulässig sind. Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, wenn ihre Schallemissionen am nächstgelegenen Punkt der Messlinie A - B - C einen Mittelungspegel von 50 dB(A) am Tage und 35 dB(A) in der Nacht ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überschreiten.
- Betriebswohnungen  
In den Gewerbe- und Industriegebieten ist je Betrieb nur eine Betriebswohnung zulässig. Am Gebäude ist passiver Lärmschutz in dem Umfang vorzusehen, dass unter Berücksichtigung der zulässigen Lärmemissionen ein Schallinnenpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Diese Festsetzung ist unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt des Baus dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.
- Beherbergungsbetriebe  
Beherbergungsbetriebe sind in den Gewerbe- und Industriegebieten nur zulässig, wenn sie über einen passiven Lärmschutz verfügen. Hierbei sind die im Plangebiet zulässigen Schallemissionspegel der Bemessung zu Grunde zu legen, auch wenn zur Zeit des Baus dieser Lärmschutz noch nicht erforderlich ist.
- Einzelhandelsbetriebe  
Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbe- und Industriegebieten allgemein unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Kioske zur Versorgung der Beschäftigten des Gewerbegebietes,
  - der Handel von PKW, LKW und Campingwagen.
- Vergnügungsstätten  
Vergnügungsstätten und Betriebe mit Glückspielangeboten (Automaten- und Spielhallen) sind in den Gewerbe- und Industriegebieten unzulässig.
- Freiflächenphotovoltaik  
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten allgemein unzulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für den betrieblichen Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern gewerblich genutzter Gebäude.
- Lagerplätze  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie sich bezüglich der durch sie genutzten Fläche den anderen Bereichen des jeweiligen Gewerbe- und Industriebetriebes unterordnen. Eine Unterordnung im Sinne des Satzes 1 ist dann anzunehmen, wenn die Lagerplätze insgesamt nicht mehr als 25% der tatsächlich durch den Betrieb genutzten Flächen einnehmen. Für zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes bereits im Plangebiet bestehende Betriebe können Ausnahmen zugelassen werden.

- Höhenbezugspunkt  
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan die natürliche Höhe des Geländes gemäß den eingetragenen Höhenlinien festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation bzw. Extrapolation zu ermitteln.

- Höhen baulicher Anlagen  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Gesamthöhe baulicher und sonstiger Anlagen die im Plan festgesetzte Traufhöhe um maximal 4 Meter überschreiten darf. Ausnahmen können für Schornsteine zugelassen werden.

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Die Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen / Schutzgrün / Niederschlagswasserrückhaltung der privaten Grünflächen wird wie folgt konkretisiert:
  - der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen sind die Flächen zuzuordnen, die an das Gewässer Wehrmühlengraben angrenzen bis zu einem Abstand von 5 Meter von der Böschungsoberkante des Grabens,
  - der Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung sind zwei Teilflächen von insgesamt maximal 1000 m<sup>2</sup> angrenzend an die Straße Im Mittelfeld und an die L 44 unter Berücksichtigung der Bauverbotszone von 20 Meter gemessen vom Fahrbahnrand der L 44 zuzuordnen,
  - für die verbleibenden Flächen gilt die Zweckbestimmung Schutzgrün.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Als Ersatz für bisher im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzungen entlang der Straßen sind folgende Baumanpflanzungen auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken vorzunehmen:
  - in den Industriegebieten 1 Laubbaum je 6.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,
  - in den Gewerbegebieten 1 Laubbaum je 1.450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
 Für die Anpflanzungen sind groß- oder mittelkronige, einheimische Laubbäume zu verwenden. Die Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 Meter Höhe über Gelände aufweisen.

## Planzeichnung (Teil A)



## Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

### I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (Einschränkungen siehe Pkt.1 textliche Festsetzungen)
- GE(E)** eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (Einschränkungen siehe Pkt.1 textliche Festsetzungen)
- GI** Industriegebiete (§ 9 BauNVO) (Einschränkungen siehe Pkt.1 textliche Festsetzungen)

**FSP 70/62** zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Tagwert/Nachtwert in dB(A)

- Messlinie für Schalleistungen**
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,4** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 1,4** Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 8 m** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß Pkt. 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen

### 2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche privat**  
Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen, Niederschlagswasserrückhaltung und Schutzgrün

### 5. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen**

### 6. sonstige Planzeichen

- Wasserflächen**
- Umgrenzung der Flächen die mit Leitungsrechten zugunsten der vorhandenen Gas- Hochdruckleitungen zu belasten sind**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)

- festgesetzte Überschwemmungsgebiete**



Bauleitplanung der  
Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg

## Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" 2. Änderung und Neufassung des Planes

Satzung Februar 2023

Maßstab 1 : 2000



Planerfassar:  
Büro für Stadt-, Regional- und  
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Inleben, Abendstraße 14a

Ausschnitt aus der topographischen Karte  
TK10 02/2012 © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1 - 6003861/2012

<p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über die 2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:</p> <p>Loitsche - Heinrichsberg, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>Für den Entwurf der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Inleben / Abendstraße 14a</p> <p>Satzung über die 2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:</p> <p>Inleben, den</p> <p>Funke Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Die Aufstellung 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.03.2021 bekanntgemacht am 25.08.2022</p> <p>Loitsche - Heinrichsberg, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>Den Entwurf der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.11.2022</p> <p>Loitsche - Heinrichsberg, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 19.12.2022 bis 27.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 95.12.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Loitsche - Heinrichsberg, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>
<p>Als Satzung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Loitsche - Heinrichsberg, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Loitsche - Heinrichsberg, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.</p> <p>Loitsche - Heinrichsberg, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Planerhaltung § 215 BauGB</b></p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Loitsche - Heinrichsberg, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	