Textliche Festsetzungen

in der Fassung der 1. Änderung

***geänderter Text kursiv* - entfallender Text durchgestrichen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Industriegebiete und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet:
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Vorhaben (Nutzungen und Betriebe) in den abgegrenzten Baugebietsflächen nur zulässig sind, wenn ihre Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten und nur Maschinen und Anlagen betrieben werden, die dem neuesten Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Die festgesetzten Emissionskontingente in dB(A)/m² beziehen sich jeweils auf die im Bebauungplan durch sonstige Flächen oder durch Nutzungsartengrenze (Planzeichen 15.14. gem. PlanZV) abgegrenzten Baugebietsflächen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-1 Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Zulässigkeitsvoraussetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

(2) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet *eines öffentlichen Hafens:*
Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet *eines öffentlichen Hafens* Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dem Umschlag und der Lagerung von Gütern und Waren vom Wasserweg auf die Straße und aller erforderlichen Nebenanlagen dienen.
Nebenanlagen im Sinne der vorgenannten Festsetzung sind:
- ein eingeschossiges Sozial- und Sanitärgebäude bis 100m² Grundfläche,
- Stellplätze für Beschäftigte, Einfriedungen, betriebliche Sicherungseinrichtungen,
- Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung des Gebietes.
Die Grundflächenzahl beträgt im SO1 Gebiet 1,0 und im SO2 Gebiet 0,8 bei einer Baumassenzahl von 10,0. Bauliche Anlagen dürfen allgemein bei einem Vollgeschoss eine Höhe von 24 m nicht überschreiten.
~~Ausnahmsweise können auch sonstige gewerbliche Betriebe zugelassen werden, wenn die Fläche nicht vollständig für die vorgenannten Zwecke benötigt wird.~~

(3) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in den Industriegebieten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie über eine Lärmschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 verfügen. Der Bemessung der Lärmschalldämmung ist der Fall maximaler Ausnutzung der zulässigen Emissionskontingente zu Grunde zu legen. Außenwohnbereiche sind unzulässig.

(4) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und der Einzelhandel in Großhandelsbetrieben im Plangebiet unzulässig sind. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche der betrieblichen Hauptnutzung untergeordnet ist (höchstens 25% der Geschossfläche und maximal 300 m²).

Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40m².

(5) Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen die Höhe von 57,80 m ü. NN (Spundwandoberkante der Umschlagstelle) festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise überschritten werden für bauliche Anlagen deren Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist, sowie generell durch Verladekräne der Hafennutzung.

(6) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Zahl von einem Vollgeschoss ausnahmsweise überschritten werden darf, wenn die Überschreitung nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche der auf dem Baugrundstück vorhandenen Gebäude einnimmt und und die festgesetzte Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten wird.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet allgemein, *auch in den Sondergebieten* folgende abweichende Bauweise gilt:

- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 m.

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß § 9 Abs. 11 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Zufahrtsweg Liegeplatz und Liegeplatz eine nicht öffentliche Zuwegung zum Liegeplatz am Kanalufer und zur Unterhaltung des Mittellandkanals und des angrenzenden Schwarzlosegrabens zulässig ist.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen für zwei Leitungskorridore und für den Schwarzlosegraben sind außerhalb des Grabenbereiches mit Landschaftsrasen zu begrünen und als langgrasige Grünfläche zu entwickeln. Innerhalb der Flächen ist die Anlage eines Unterhaltungsweges bis zu 3m Breite zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Herstellung einer Niederschlagswasserrückhaltung in naturnaher Bauweise mit geschwungener Uferlinie einschließlich der Zuwegungen zur Unterhaltung der Anlage zulässig. Die Fläche ist als binsen-, seggen und hochstaudenreiche Nasswiese zu entwickeln. Initial ist aus Heudrusch gewonnenes autochtones Saatgut auf der Fläche auszubringen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.

6. Flächen, die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der gemeinsamen Grenze des Sondergebietes Hafen mit dem Mittellandkanal auf der Fläche des Sondergebietes ein Recht zur Verankerung der Spundwand des Mittellandkanals in einer Tiefe von 5m gemessen von der Hinterkante der Spundwandabdeckung einzuräumen ist.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Pflanzfläche PG1 (Maßnahme 1)
Die mit PG1 bezeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:
- 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10 - 12 cm
- 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, Co. 125 - 150 cm hoch
- 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, v. Str., Co. 60 - 100 cm hoch

(2) Pflanzfläche PG 2 (Maßnahme 2) und PG 3 (Maßnahme 3)
Die mit PG 2 und PG 3 bezeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straßen sind bis auf die für die Grundstückszufahrten benötigten Flächen vollflächig als artenreiches Grünland zu entwickeln. Initial ist die Einsaat von Landschaftsrasen RSM 7 mit standortgerechten Kräutern vorzunehmen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen. Je 10m Länge des Streifens ist im Bereich der Maßnahme PG 2 ein Laubbaum aus Artenliste 1 anzupflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt mit Ballen, 12 -14 cm Stammumfang), auf den PG 3 Flächen kann der Laubbaum durch andere, mit der geplanten Hafennutzung vereinbare Bepflanzungen ersetzt werden.
Die Pflanzfläche darf gequert werden durch eine Zufahrt je Betrieb mit einer Breite von 8m zzgl. Kurvenradien. Bei Baugrundstücken mit einer Größe von über 10.000 m² dürfen je 2 Zufahrten mit vorstehender Breite die Pflanzfläche queren.

(3) Anpflanzungen im Straßenraum (Maßnahme 3)
Im Straßenraum der Planstraßen 1- 3 ist entlang der Fahrbahn ein mindestens 2m breiter Grünstreifen anzulegen und außerhalb der Grundstückszufahrten vollflächig mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung einzusäen. In den Grünstreifen ist je 20m Straßenlänge ein standortgerechter Solitärbaum der Pflanzqualität (3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 300 bis 350 cm) gemäß Artenliste 1 anzupflanzen.

(4) Innerhalb der Industriegebiete sind 10% der Grundstücksfläche mit Sträuchern (Qualität 3 TR, Höhe 60 - 100 cm) mit Arten der Artenliste 2 zu bepflanzen.

8. Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB

(1) Als sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Flächen Gemarkung Haldensleben Flur 10 Flurstück 10, Forstabteilungen 4418 b1, 4418 b3, 4422 a2 und 4424 b3 festgesetzt. Auf den Flächen ist der bestehende Reinbestand Nadelholz (Altholz) im Umfang von 14.000 m² zu einem Hainsimsen- Buchenwald (Biotopcode WLA) und im Umfang von 51.000m² zu einem Subatlantischen oder mitteleuropäischen Stieleichenwald oder Eichen- Hainbuchenwald (Biotopcode WCA) zu entwickeln. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird die vorstehende Maßnahme dem Eingiff in den Naturhaushalt im Plangebiet insgesamt als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

(2) *Als sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird weiterhin eine Teilfläche von 11.000 m² der Forstabteilung 4421a2 (Gemarkung Haldensleben, Flur 17 Flurstück 19) festgesetzt. Auf der Teilfläche ist der bestehende Reinbestand Nadelholz (Altholz) im Umfang von 11.000 m² zu einem Subatlantischen oder mitteleuropäischen Stieleichenwald oder Eichen- Hainbuchenwald (Biotopcode WCA) zu entwickeln. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird die vorstehende Maßnahme dem Eingiff in den Naturhaushalt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.*

~~**9. Regelungen für das Inkrafttreten von Festsetzungen**~~

~~Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Festsetzungen des Beiplanes 1 mit der Straßenverbindung zwischen Hinzenbergstraße und Planstraße 2 bis zur Verkehrsfreigabe der Ortsumgehung der Bundesstraße B 245 gelten. Mit Verkehrsfreigabe der B 245 und Gewährleistung des Anschlusses über die vorgesehene Zufahrt zur B 245 verliert der Beiplan 1 seine Gültigkeit.~~

Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten

Artenliste 1

Hain- Buche (Carpinus betulus), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Stiel- Eiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter- Linde (Tilia cordata), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata "Paul´s Scarlet")

Artenliste 2

Bäume wie Artenliste 1 und zusätzlich Feld- Ahorn (Acer campestre)

Sträucher: Haselnuß (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina),Liguster (Ligustrum vulgare), Weichsel- Kirsche (prunus mahaleb), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Traubenkirsche (Prunus padus) Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gold- Johannisbeere (Ribes aureum) in Sorten, Blut- Johannisbeere (Ribes sanguineum) in Sorten, Sommerflieder (Buddleja) in Sorten, Silber- Ölweide (Eleagnus commutat), Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) in Sorten, Brombeere (Rubus fruticosus) in Sorten, Himbeere (Rubus idaeus) in Sorten, Spierstrauch (Spirea) in Arten und Sorten, Flieder (Syringa) in Arten, Schneeball (Viburnum) in Arten und Sorten, Weigelie (Weigelia) in Arten und Sorten

Hinweise:

außerhalb des räumlichen Gelzungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt die bisher rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes fort.