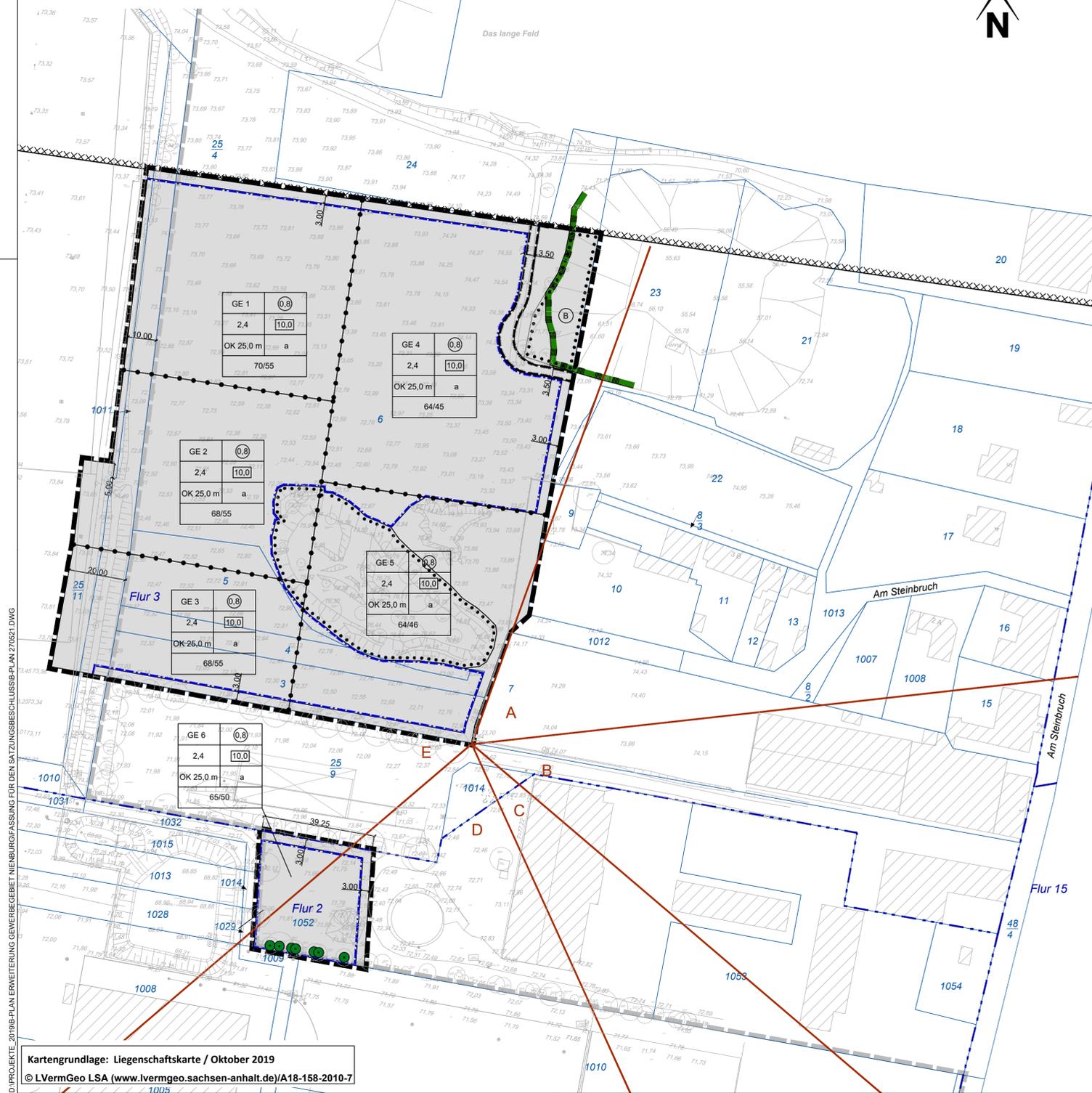


# Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Oktober 2019  
 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-158-2010-7

# Teil B

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig.
  - In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unzulässig.
  - In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ (Ausgabe Dezember 2006)<sup>1</sup> in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Ausgehend von dem Bezugspunkt erhöhen sich für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A bis E die Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  tags bzw. nachts um die in der folgenden Tabelle festgesetzten Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ . Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor i (i = A bis E)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$  zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel  $L_T$  Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

Richtungssektor i	von	bis	$L_{EK,Tag,zus}$ in dB (A)	$L_{EK,Nacht,zus}$ in dB (A)
A	20°	84°	0	0
B	84°	130°	3	3
C	130°	156°	6	5
D	156°	230°	6	4
E	230°	20°	3	0

0° ist Norden, Uhrzeigersinn  
 Bezugspunkt (Rechtswert: 686903, Hochwert: 6747206)  
 Koordinatensystem: amtliches Bezugssystem für Sachsen-Anhalt ETRS89/UTM

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Der Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen ist in allen Baugebieten die der Mitte der jeweiligen Anlage nächstgelegene in die Planzeichnung eingetragene Höhe.
  - In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 können ausnahmsweise Überschreitungen der gemäß § 18 BauNVO festgesetzten Höchstmaße für die Oberkante baulicher Anlagen für Schornsteine, Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen um bis zu 4,0 m Höhe zugelassen werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf Teilflächen des Flurstücks 6 der Flur 3 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Pächter und Nutzungsberechtigten der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf den Flurstücken 22, 24 und 25/4 der Flur 3 festgesetzt.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)**

Innerhalb der beiden festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die dort vorhandenen Bäume, Sträucher und der sonstigen Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## II Nachrichtliche Übernahme

**Naturschutz**  
 Bei dem nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um einen aufgelassenen Steinbruch im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 NatSchG LSA in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen können, sind verboten.

<sup>1</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann bei der Bauverwaltung der Stadt Nienburg (Saale) während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
  - GE Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - ⊙ Grundflächenzahl, z.B. 0,8 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
  - 2,4 Geschossflächenzahl, z.B. 2,4 (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
  - 10,0 Baumassenzahl, z.B. 10,0 (§ 21 Abs. 1 BauNVO)
  - OK Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Oberkante (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen**
  - a Bauweise, abweichende Bauweise (§ 23 Abs. 4 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
- Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: gesetzlich geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## 5. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01/04 „Gewerbegebiet Nienburg“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Richtungssektor für die Zusatzkontingente (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

## Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl	Baumassenzahl
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m über Gelände	abweichende Bauweise
Lärmemissionskontingent $L_{EK}$ in dB(A) je m <sup>2</sup> tags/nachts	

## Bestandsangaben

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Böschung
- Höhenangabe in m ü. NHN

## Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) den Bebauungsplan Nr. 1/19 „Erweiterung Gewerbegebiet Nienburg“ bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

- Nienburg (Saale), ..... Bürgermeisterin
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 13.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am 04.07.2019 erfolgt.
  - Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat am 04.06.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 06.08.2020 bis einschließlich zum 05.09.2020 während folgender Zeiten:
    - Montag 9.00 bis 12.00 Uhr
    - Dienstag, Donnerstag und Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
 nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am 06.08.2020 bekannt gemacht worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 08.04.2021 bis einschließlich zum 10.05.2021 während folgender Zeiten:
    - Montag 9.00 bis 12.00 Uhr
    - Dienstag, Donnerstag und Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am 01.04.2021 bekannt gemacht worden.
  - Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Nienburg (Saale), ..... Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Nienburg (Saale) vom ..... gebilligt.

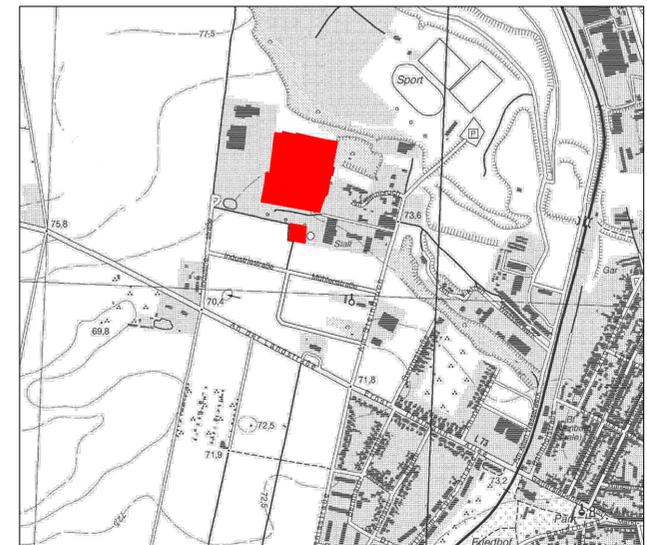
- Nienburg (Saale), ..... Bürgermeisterin
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Aktenzeichen ..... erteilt.
  - Bernburg (Saale), ..... Landrat
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
  - Nienburg (Saale), ..... Bürgermeisterin
  - Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Nienburg (Saale), ..... Bürgermeisterin

# Stadt Nienburg (Saale) Nr. 1/19 „Erweiterung Gewerbegebiet Nienburg“



Verfahrensstand: Fassung für den Satzungsbeschluss  
 Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 27.05.2021



Kartengrundlage: Geobasisdaten/August 2019  
 © geoportal.sachsen.de

**baumeister**  
 Ingenieurbüro gmbh bernburg  
 planung und beratung  
 steinstraße 3i  
 06406 bernburg  
 fon 03471 - 313 556

Städtischer Tiefbau  
 Verkehrsanlagen  
 Freianlagen  
 Bauleitplanung  
 Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow  
 Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d  
 Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
 Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
 Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

D:\PROJEKTE\_2019\B-PLAN ERWEITERUNG GWERBEGEBIET NIENBURG\FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUS\B-PLAN 270521.DWG