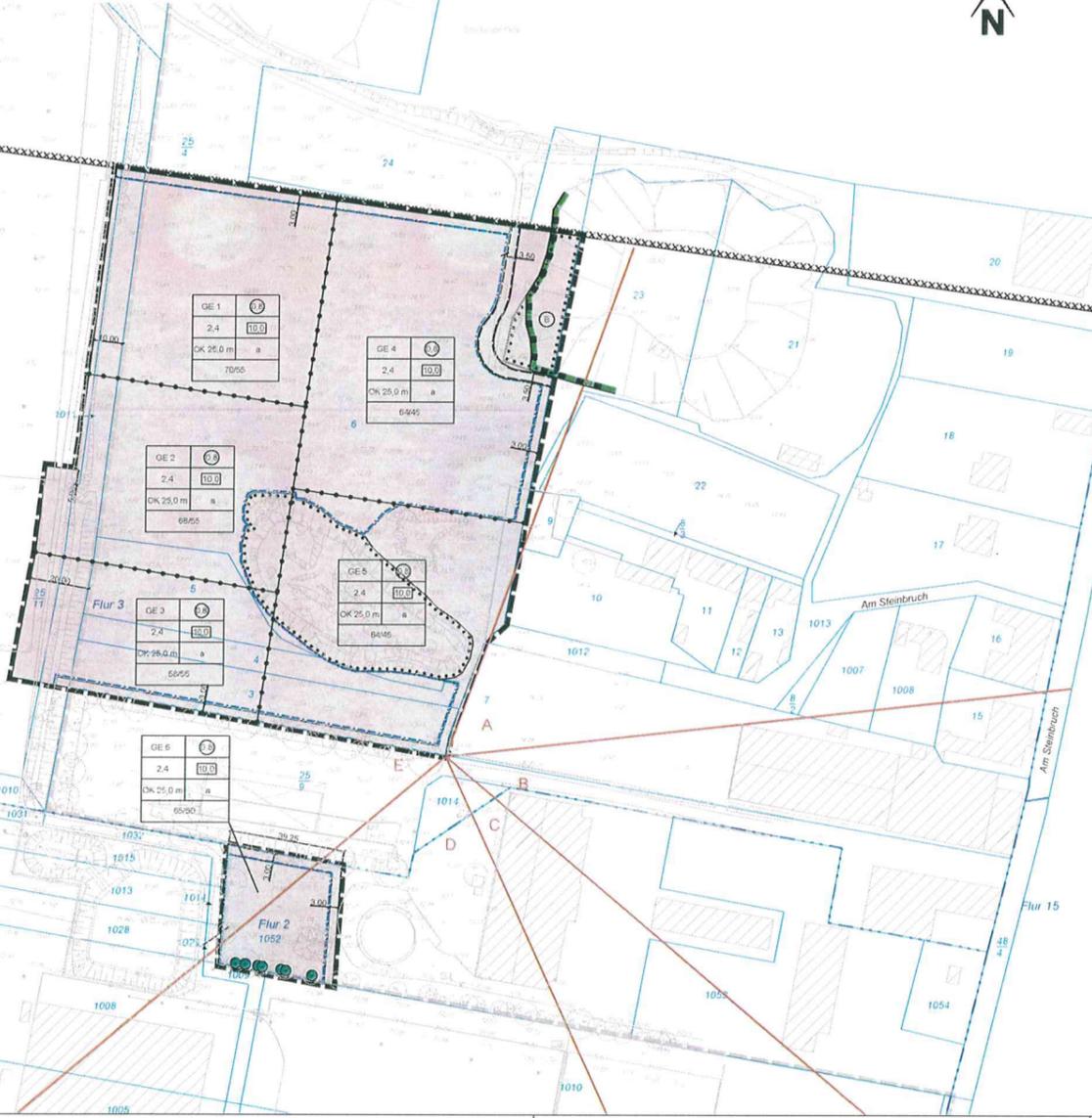


Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



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_{eq} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentermittlung“ (Ausgabe Dezember 2006) 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_{eq} tags bzw. nachts um die in der folgenden Tabelle festgesetzten Zusatzkontingente L_{ZK} . 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_{eq} durch $L_{eq} + L_{ZK}$ zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

Richtungssektor i	von	bis	$L_{eq,Tag}$ in dB (A)	$L_{eq,Nacht}$ in dB (A)
A	20°	84°	0	0
B	84°	130°	3	3
C	130°	156°	9	9
D	156°	230°	6	4
E	230°	20°	3	0

*) mit Norden, Uhrzeigersinn
Bezugspunkt (Rechtswert) amts. Nachwert: 110000
Koordinatensystem: amtliches Bezugsystem für Sachsen-Anhalt 411839/11M

- 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 2 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 2 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. Abgestorbene 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.

*) Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann bei der Bauverklebung der Stadt Nienburg (Saale) während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet GE	(§ 8 BauNVO)
----	------------------	--------------
- Maß der baulichen Nutzung

0,0	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 Mineralen 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“ | (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) |
| Richtungssektor für die Zusatzkontingente | (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) |

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl	Baumassenzahl
TRNG bis 2000 m ² abgegrenzt als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m über Gelände	abweichende Bauweise
Lärmemissionskontingent L_{eq} in dB(A) je m ² tagtägliche	

Bestandsangaben

- | | |
|------------------|-------------------------------|
| Flurgrenzen | Gebäudebestand mit Hausnummer |
| Flurstücksgrenze | Böschung |
| Flurstücksnummer | Höhenangabe in m u. 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. 3834), 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

1. 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.

Nienburg (Saale), Bürgermeisterin

2. Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat am den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nienburg (Saale), Bürgermeisterin

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom bis einschließlich zum 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 bekannt gemacht worden.

Nienburg (Saale), Bürgermeisterin

4. 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

5. Der Bebauungsplans, 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

6. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Aktenzeichen erteilt.

Bernburg (Saale), Salzlandkreis

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Nienburg (Saale), Bürgermeisterin

8. 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Nienburg (Saale), Bürgermeisterin

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



Verfahrensstand: Vorentwurf
Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 13.01.2020



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

baumeister
URBANSCHAFTSPLANUNG

Städtischer Tiefbau
Verkehrsanlagen
Freianlagen
Bauleitplanung

steinstraße 3f
06406 bernburg
fon 03471 - 313 556

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrów
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