

Stadt Weißenfels

Bebauungsplan Nr. 45 Gewerbegebiet "Johann-Reis-Straße"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
OK 15,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter

Baugrenzen

B Baugrenze

Grünflächen

G Grünfläche
ö öffentliche Grünfläche
p private Grünfläche

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

§ 8 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16, 19 BauNVO

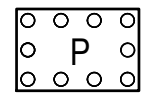
§§ 16 und 18 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

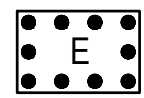
§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

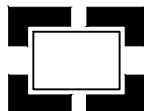


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier Anpflanzgebot

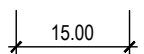


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Erhaltungsgebot

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

2. BESTANDSANGABEN



bauliche Anlagen



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht zulässig.

1.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ist innerhalb des Gewerbegebietes i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für das Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhenbezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe bildet die Oberkante der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.

2.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in der Nutzungsschablone festgesetzte Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen bezogen auf einen festgesetzten Höhenbezugspunkt ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen und sonstige technische Anlagen überschritten werden.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze festgesetzt.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nrn. 25 a) + b) BauGB)

4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche E ist die Baumreihe zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Eine Unterbrechung der straßenbegleitenden Grünfläche ist je Grundstück in einer Breite vom max. 10,0 m zulässig. Für die Herstellung der Grundstückszufahrten notwendige Entnahmen von Bäumen sind in der Johann-Reis-Straße gleichartig zu ersetzen.

4.2 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche P sind freiwachsende Baum-Strauchhecken aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Es ist ausschließlich Pflanzgut gebietseigener Herkunft des Vorkommensgebietes 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Der Anteil Baum : Strauch beträgt 1 : 10.

Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m
Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 - 150 cm (Baum), verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm

4.3 Schutz der Brutvögel
Eine Gehölzentnahme ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig
Eine Inanspruchnahme der Ackerfläche ist nur im Zeitraum von Anfang August bis Ende Februar zulässig.

4.4 Schutz des Feldhamsters
Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach der Winterruhe des Feldhamsters und / oder unmittelbar nach der Ernte der Feldfrucht eine Kontrolle der Ackerfläche auf ein Vorkommen des Feldhamsters durchzuführen. Die Kontrollen sind nur durch einen Fachgutachter vorzunehmen und sind zu dokumentieren.

5.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das in der Nutzungsschablone angegebene Emissionskontingent L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

5.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

5.3 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes, die nicht die Schutzbedürftigkeit eines Industrie-, Gewerbe- oder Sondergebietes besitzen. Sie sind nicht binnenwirksam

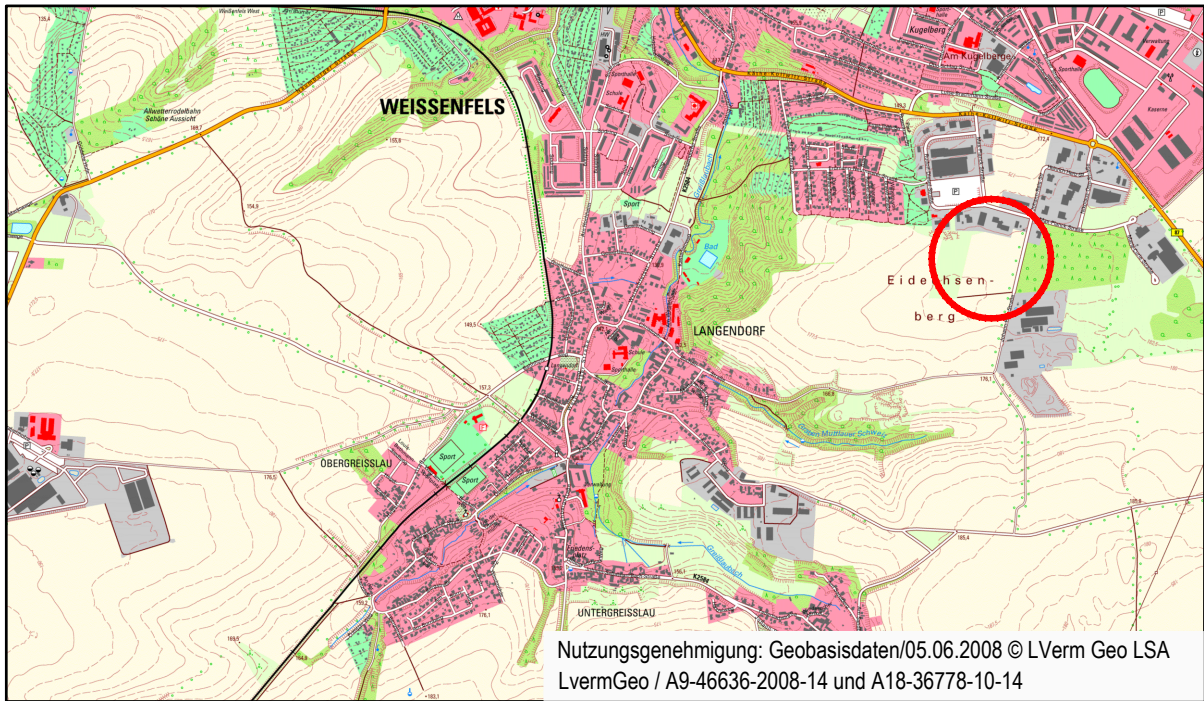
5.4 Es ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nicht mehrfach genutzt werden. Entsprechend der DIN 45961 ist im Falle einer Weitergabe oder Umverteilung ungenutzter Emissionskontingente eine erneute Inanspruchnahme dieser weitergegebenen bzw. umverteilten Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen.

HINWEISE:

Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen vor.
Sollten sich im Rahmen der Flächenentwicklung Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben oder Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodenaushubs oder des Untergrundes mit Schadstoffen bestehen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Burgenlandkreis unverzüglich und vor der Verfüllung der Baugrube zu informieren.

Archäologie und Denkmalschutz
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kulturdenkmälern gem. § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bekannt. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale gilt eine gesetzliche Meldepflicht. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

Kampfmittel
Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht generell ausgeschlossen werden können.
Im Falle des Auffindens von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.



Stadt Weißenfels

Bebauungsplan Nr. 45 Gewerbegebiet "Johann-Reis-Straße"

Vorentwurf

Planungsbüro StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Handelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Datum 26. März 2024

Gemarkung Weißenfels

Flur 9

Maßstab 1 : 1000

Kartengrundlage ALK Daten

Vervielfältigungserlaubnis: Geobasisdaten/05.06.2008 © LVerm Geo LSA
LVermGeo / A9-46636-2008-14 und A18-36778-10-14