

Art der baulichen Nutzung

GEE Gewerbegebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 u. 2

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH Gebäudehöhe, als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsfächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, Anliegerweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

20 KV-Leitung, nachrichtlich übernommen

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

Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 4 u. 5

Sonstige Planzeichen

Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze

Umgränzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Abgränzung unterschiedlicher flächenbezogener Schalleistungspegel

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Das Gewerbegebiet (GE) ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden wie folgt eingeschränkt:
Durch Betriebe in dem Gewerbegebiet dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel Lw nicht überschritten werden:

	tagsüber 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
Teilfläche Y	65 dB(A)	50 dB(A)
Teilfläche X	68 dB(A)	53 dB(A)

Überschreitungen sind zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, daß für die benachbarten Baugebiete die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

2. Die maximale Gebäudehöhe GH der baulichen Anlagen wird innerhalb des Gewerbegebietes mit 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Gradienten der südlich gelegenen Straßenverkehrsfläche.

3. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzvorrichtung als Wall in einer Höhe von insgesamt 3,50 m über dem Niveau der angrenzenden Straße zu errichten.

4.1 Für die gegenüber dem Status quo zusätzlich planerisch vorbereiteten Eingriffe durch das Gewerbegebiet und die Errichtung des Walls wird als Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "A" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf der dem Baugebiet zugewandten Seite des Walls eine Strauch-Baum-Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt. 50 % der Grünfläche sind zu bepflanzen. Alle nicht bepflanzten Flächen sind als kräuterreiche Glatthaferwiese anzulegen.

Zur Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | - eingrifflicher Weisdom |
| Prunus avium | - Süßholzwurde |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Rosa canina | - gemeine Heckenrose |
| Sorbus aucuparia | - gemeine Eberesche |
| Viburnum opulus | - gewöhnlicher Schneeball |

4.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "A" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für die Baugebiete. Der Ausgleich wird den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Sinne von § 1a und § 135a (2) BauGB wie folgt anteilig zugerechnet:

- 50 % für Eingriffe im Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl 0,6
- 30 % für Eingriffe durch die Errichtung des Lärmschutzwalls
- 20 % für Eingriffe durch die Errichtung des Anliegerweges.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB innerhalb der Flächen "B" mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:

- a) Je 5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Laubgehölz (Pflanzenliste 2) zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
- b) Je 70 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Laubgehölz (Pflanzenliste 1) zu pflanzen
- c) Mindestens 50 % der Pflanzflächen sind zu bepflanzen. Zwischensäume sind als extensive Wiesenflächen anzulegen.
- d) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

PFLANZENLISTEN s. Anlage der Begründung

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Plötzkau, den 05.08.2008

P. Roschky
(Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Plötzkau, den 05.08.2008

P. Roschky
(Bürgermeister)



Planunterlagen

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Dessau, den 05.08.2008

[Signature]
(Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig,
Engerstraße 10 - 12, 04177 Leipzig,
Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau,
Markt 18, 064252 Asteleben.

Braunschweig, den 05.08.2008

[Signature]
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.05.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.05.2006 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 31.05.2006 bis 03.07.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Plötzkau, den 05.08.2008

P. Roschky
(Bürgermeister)



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 12.07.08 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Plötzkau, den 05.08.2008

P. Roschky
(Bürgermeister)



Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 18.07.08 im Amtsblatt Nr. A.M. für die Verwaltungsgemeinschaft Saale-Wipper bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 18.07.08 in Kraft getreten.

Plötzkau, den 05.08.2008

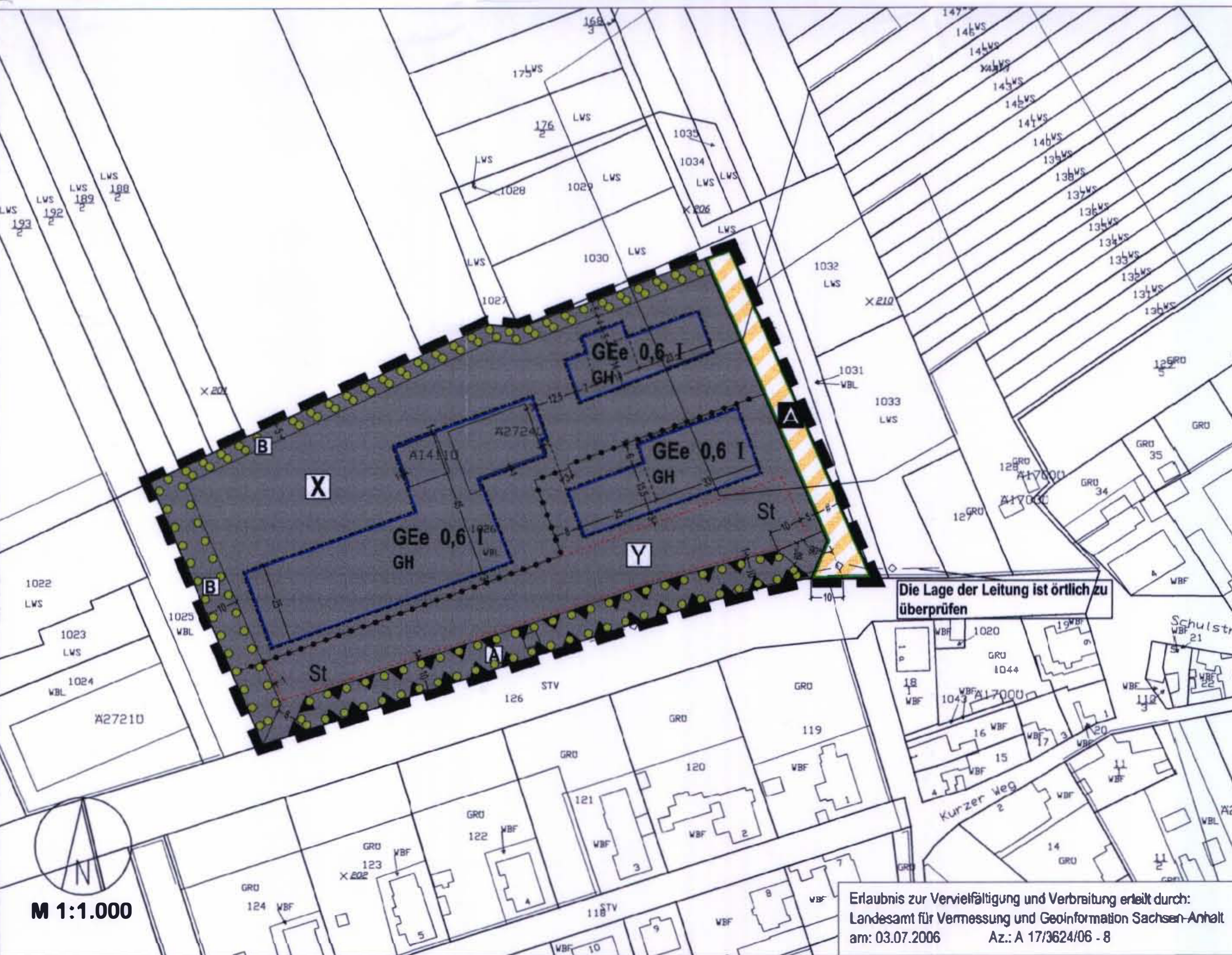
P. Roschky
(Bürgermeister)



Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Plötzkau, den 05.08.2008

P. Roschky
(Bürgermeister)



Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
am: 03.07.2006 Az.: A 17/3624/06 - 8

GEMEINDE PLÖTZKAU
ORTSTEIL GROSS WIRSCHLEBEN

GEWERBEGEBIET
GROSS WIRSCHLEBEN

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10 (3) BauGB
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig