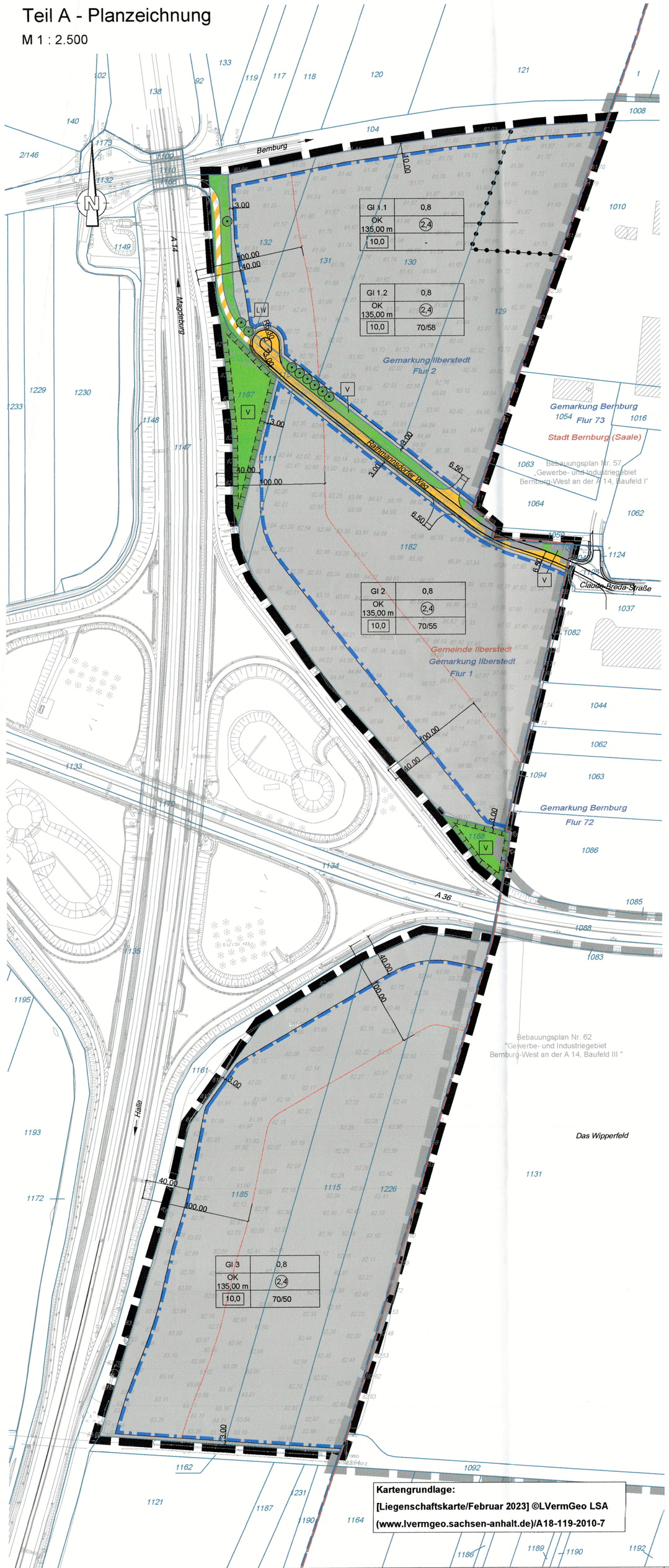
Teil A - Planzeichnung

M 1 : 2.500



Planzeichenerklärung

(§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GI — Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

OK 135,00 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante, 135,00 m ü. NHN im DHHN2016 (§ 18 BauNVO)

10,0 — Baumassenzahl (BMZ), z.B. 10,0 (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

(2,4) — Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 2,4 (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

3. Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

LW — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung: Ländlicher Weg

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

V — öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung:Verkehrsgrün

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Grenze der Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 FStrG)

8. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m ü. NHN im DHHN2016	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Baumassenzahl (BMZ)	Immissionswirksamer flächen-bezogener Schallleistungspegel (IFSP) in dB(A) je m² tags / nachts

9. Bestandsangaben

Gemeindegrenze/Gemarkungsgrenze — Begrenzungslinie

Flurgrenzen — Böschung

Flurstücksgrenzen — Zaun

1182 — Flurnummer/Flurstücksnummer — Hecke

Gebäude — Baum

86.91 — Höhenangabe

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Industriegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Großhandel sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

1.3 Im Industriegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) je m² Grundstücksfläche die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) in dB(A) je m² weder am Tag noch in der Nacht überschreiten.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm). Eine detaillierte Beschreibung der Berechnungsgrundlagen enthält die schalltechnische Untersuchung ILB 22.181.02 P vom 15.01.2024.
Betriebe und Anlagen erfüllen auch dann die o. g. Festsetzung des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm am Tag und in der Nacht um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).
Wenn Anlagen oder Betriebe immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

1.4 Innerhalb des Industriegebiets sind südlich der A 36 solche Betriebsbereiche oder Teile von Betriebsbereichen unzulässig, in denen die in Spalte 4 des Anhangs I der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwellen durch gefährliche Stoffe der Klassen II bis IV des Anhangs I des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der gemeinsamen Arbeitsgruppe "Überwachung der Ansiedlung" der Störfallkommission (SFK) und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit (TAA) tatsächlich oder in der Planung erreicht oder überschritten werden.
Innerhalb des Industriegebiets sind nördlich der A 36 bis zu einem Abstand von 70 m in nordöstliche Richtung zum nördlichen Rand des Rathmannsdorfer Weges solche Betriebsbereiche oder Teile von Betriebsbereichen unzulässig, in denen die in Spalte 4 des Anhangs I der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwellen durch gefährliche Stoffe der Klassen III und IV des Anhangs I des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der gemeinsamen Arbeitsgruppe "Überwachung der Ansiedlung" der Störfallkommission (SFK) und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit (TAA) tatsächlich oder in der Planung erreicht oder überschritten werden.
Innerhalb des Industriegebiets sind nördlich eines Abstandes von 70 m in nordöstliche Richtung zum nördlichen Rand des Rathmannsdorfer Weges solche Betriebsbereiche oder Teile von Betriebsbereichen unzulässig, in denen die in Spalte 4 des Anhangs I der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwellen durch gefährliche Stoffe der Klasse IV des Anhangs I des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der gemeinsamen Arbeitsgruppe "Überwachung der Ansiedlung" der Störfallkommission (SFK) und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit (TAA) tatsächlich oder in der Planung erreicht oder überschritten werden.

1.5 Im Industriegebiet ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Sinne des § 3 Nr. 22 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) nur als Nebenanlage in einem gegenüber der Hauptnutzung untergeordnetem Flächenumfang zulässig.

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

Ausnahmsweise können im Industriegebiet für Schornsteine, Masten, Antennen und ähnlich schlanke bauliche Anlagen Überschreitungen des gemäß § 18 BauNVO festgesetzten Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 40 m zugelassen werden, soweit es sich bei diesen Anlagen nicht um Werbeanlagen aller Art handelt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb einer Entfernung bis zu 40 Meter der Bundesautobahnen A 14 und A 36, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

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

5.1 Das im Industriegebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Bei Planung, Bau und Betrieb der hierfür erforderlichen Versickerungsanlagen sind die Anforderungen des ATV DVWK-Arbeitsblattes 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Ausgabe April 2005, korrigierte Fassung März 2006) [1] in der jeweils aktuellen Ausgabe zu beachten. Die Versickerungsanlagen sind so zu errichten, dass sedimentierbare Stoffe vor dem Eintritt in die Versickerungsanlagen zurückgehalten werden. Eine Nutzung des auf einem Baugrundstück anfallenden Regenwassers als Brauchwasser ist zulässig, sofern die Brauchwasser-nutzung nicht in den Anwendungsbereich der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) fällt.

5.2 Sofern Baumaßnahmen in den Industriegebieten GI 1,1, GI 1,2, GI 2 und GI 3 nach Anfang Mai 2024 durchgeführt werden, ist eine erneute Untersuchung des jeweiligen Industriegebiets auf Artvorkommen des Feldhamsters im Frühjahr zwischen Mitte April und Mitte Mai oder nach der Ernte im Sommer eines Jahres und vor der nächsten folgenden Bodenbearbeitung durchzuführen. Falls Individuen der Art Feldhamster nachgewiesen werden, sind diese im sehr zeitigen Frühjahr oder im Spätsommer auf eine Ackerfläche mit den Bodenarten lehmiger Sand bis Lehm mit Getreideanbau zum Zeitpunkt der Umsiedlung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einem Grundwasserflurabstand von >1 m umzusiedeln. Der Bewirtschafter der Umsiedlungsfläche muss sich zuvor verpflichten, diese hamstergerecht zu bewirtschaften.

5.3 In den Industriegebieten GI 1.1, GI 1.2, GI 2 und GI 3 ist jeweils der Beginn der Bautätigkeiten nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis vor dem 1. März eines Jahres zulässig. Im Zuge von bauvorbereitenden Maßnahmen sind Abtragungen des Oberbodens nur in der Zeit vom 1. Oktober bis vor dem 1. März eines Jahres zulässig.

6. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Auf den festgesetzten Grünflächen längs der nordöstlichen Seite der Verkehrsflächen des Rathmansdorfer Weges ist die vorhandene Hecke dauerhaft zu erhalten. Die räumliche Lage und die Länge der einzelnen Abschnitte der Hecke ist aus dem Plan „Biotoptypen Planung" zu diesem Bebauungsplan ersichtlich.

II Integrierte örtliche Bauvorschrift (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Materialien

1.1 An den zu den Autobahnen A 14 und A 36 gewandten Fassaden von Gebäuden sind glänzende oder reflektierende Materialien oder Anstriche unzulässig.

1.2 Die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Blendwirkung auf die angrenzenden Autobahnen A 14 und A 36 ist unzulässig.

Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde Ilberstedt, soweit kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer nach § 8 Abs. 6 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 € geahndet und mit einer Rückbauverpflichtung belegt werden.

III Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde" zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundgasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist das Unternehmen K+S Minerals and Agriculture GmbH. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher kein Abbau erfolgt und auch künftig nicht vorgesehen.

IV Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 NatSchG LSA in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG sowie ein geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne des § 21 Abs. 1 Satz 1 NatSchG LSA in Verbindung mit § 29 Abs. 3 BNatSchG. Die gesetzlich geschützten Biotope und der geschützte Landschaftsbestandteil werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Bei dem nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um zwei Gebüsche trocken warmer Standorte im nördlichen und südlichen Randbereich der Teilfläche südlich der A 36, um neun Abschnitte einer Hecke nördlich und südlich des Rathmannsdorfer Weges sowie um eine einseitige Baumreihe am Rathmannsdorfer Weg als einem Feldweg.

V Hinweise

Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG nicht errichtet werden Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit nach § 9 Abs. 2 Satz 1 FStrG gilt gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 FStrG entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

[1] Dieses Regelwerk kann beim Fachbereich Bau der Verbandsgemeinde Saale-Wipper eingesehen werden und bei der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef bezogen werden.

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ilberstedt den Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost" mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

Gemeinde Ilberstedt, 26.09.2024 ..... Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 31.05.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper am 30.06.2022 erfolgt.

Gemeinde Ilberstedt, 26.09.2024 ..... Bürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 10.07.2023 bis einschließlich zum 14.08.2023 und vom 28.08.2023 bis einschließlich zum 29.09.2023 während folgender Zeiten in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in 39439 Güsten, Platz der Freundschaft 1 im Sitzungssaal:

Montag	9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

und während folgender Zeiten im Bürgerbüro Alsleben (Saale), Fachbereich Bau in 06425 Alsleben (Saale), Markt 1:

Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr

sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saale-Wipper 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 Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper am 29.06.2023 und am 17.08.2023 bekannt gemacht worden.

Gemeinde Ilberstedt, 26.09.2024 ..... Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde vom Gemeinderat am 12.03.2024 gebilligt. Der Entwurf lag in der Zeit vom 08.04.2024 bis einschließlich zum 08.05.2024 während folgender Zeiten in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in 39439 Güsten, Platz der Freundschaft 1 im Sitzungssaal:

Montag	9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

und während folgender Zeiten im Bürgerbüro Alsleben (Saale), Fachbereich Bau in 06425 Alsleben (Saale), Markt 1:

Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr

sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saale-Wipper nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. 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 Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper am 28.03.2024 bekannt gemacht worden.

Gemeinde Ilberstedt, 26.09.2024 ..... Bürgermeister

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Ilberstedt hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.08.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ilberstedt, 26.09.2024 ..... Bürgermeister

5. Der Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 27.08.2024 vom Gemeinderat der Gemeinde Ilberstedt als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Ilberstedt vom 27.08.2024 gebilligt.

Gemeinde Ilberstedt, 26.09.2024 ..... Bürgermeister

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

Gemeinde Ilberstedt, 26.09.2024 ..... Bürgermeister

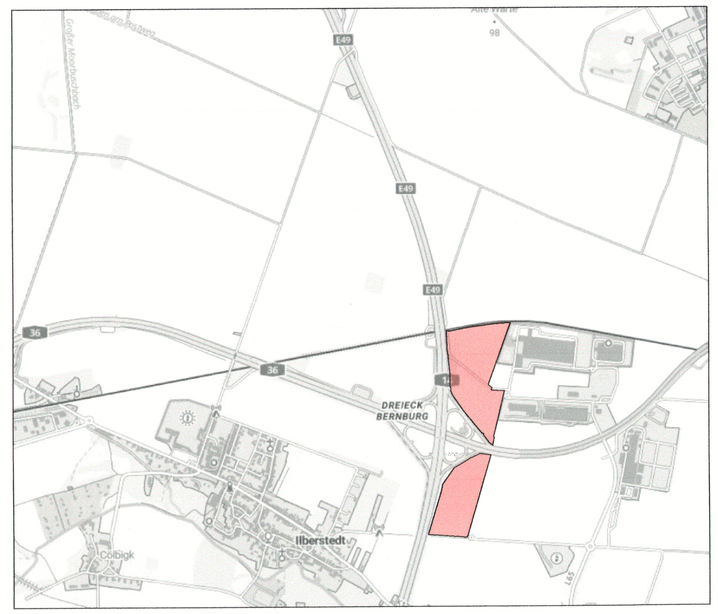
7. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper am 04.10.2024 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen 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 04.10.2024 in Kraft getreten.

Gemeinde Ilberstedt, 07.10.2024 ..... Bürgermeister

Gemeinde Ilberstedt

Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt-Ost" mit örtlicher Bauvorschrift

Verfahrensstand: Satzung
Maßstab: 1 : 2.500
Datum: 24.09.2024



Kartengrundlage:
[Topografische Karte/Februar 2023] ©LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-119-2010-7

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