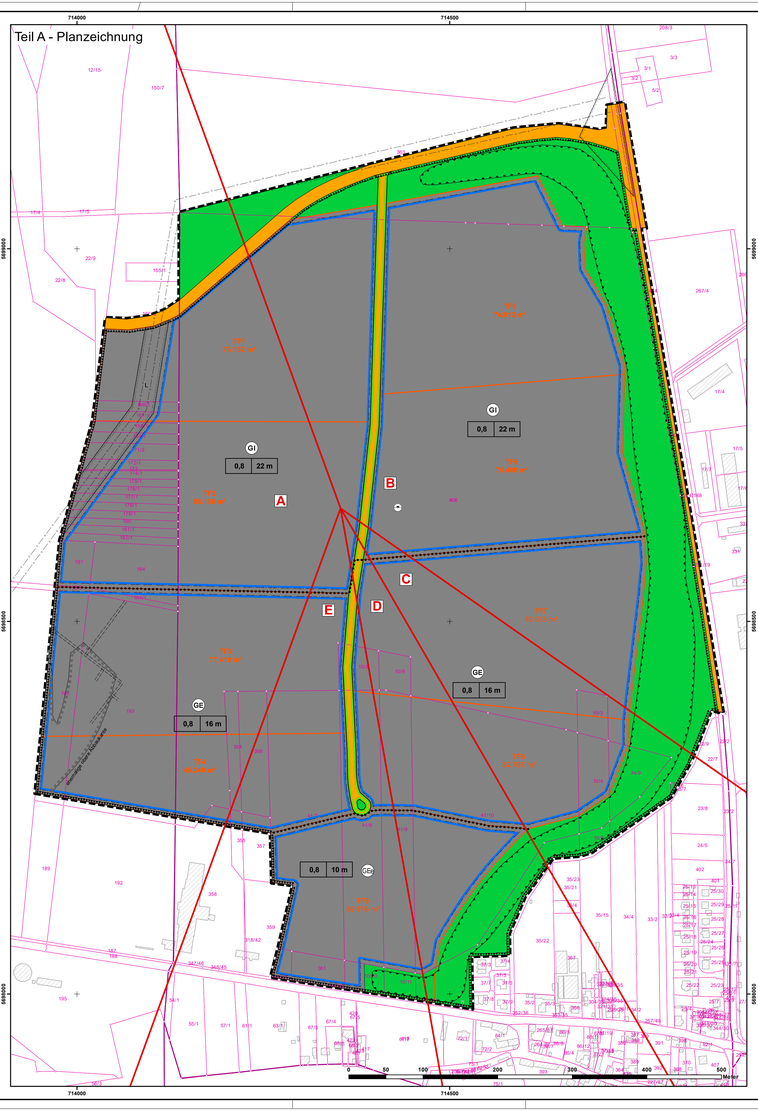
BEBAUUNGSPLAN NR. 9/27 "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET LOCHAU-RAßNITZ"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Symbolik der Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung für Bauleitpläne (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- eGE — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl, z. B. 0,8

16 m Gebäudehöhe, z. B. 16 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 und (6) BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

406 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäudebestand

Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020, A18-8022769-2011

unterirdische Ferngasleitung

Richtungssektoren für den flächenbezogenen Schallleistungspegel

Teilflächen

Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Gebäudehöhe

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen, Anlagen mit ausschließlicher Geschossfläche für den Einzelhandel, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

In den Industriegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen, Anlagen mit ausschließlicher Geschossfläche für den Einzelhandel, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß.

2.2 Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnmitte im Kreuzungsbereich der L 168 und der geplanten Umgehungsstraße. Der Bezugshöhenpunkt beträgt 98,60 m ü. NHN.

2.3 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien bis zu einer Höhe um max. 2 m überschritten werden, wenn diese mindestens um ihre Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.

Fördertürme, Silos und andere technisch bedingte Anlagen- und Bauteile können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als Bauweise ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichneten sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die als Sichtdreiecke in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

6. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der L 168, über die geplante öffentliche Ortsumgehung Lochau-Raßnitz und über eine anschließende private Verkehrsfläche.

7. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können die durch früheren Abbau von Kies tiefer liegenden Bereiche bis zu einer Höhe von 98,00 m ü. NHN aufgefüllt werden.

8. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr.25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung erstellt.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „L" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Leitungsrechte darf nicht überbaut sowie nicht mit Bäumen und großen Sträuchern bepflanzt werden. Sie ist vor Lasteinträgung zu schützen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Flächenbezogener Schallleistungspegel

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L[EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF 1	65	45
TF 2	65	40
TF 3	60	35
TF 4	55	30
TF 5	65	45
TF 6	65	40
TF 7	60	35
TF 8	55	30
TF 9	52	0

Für die in den dargestellten Richtungssektoren A bis E liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L[EK) der einzelnen Teilflächen durch L[EK)+L[EK,zus) ersetzt werden.

Referenzpunkt

X	Y
714353,34	5698651,52

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	200,0	340,0	4	17
B	340,0	125,0	7	15
C	125,0	150,0	1	8
D	150,0	170,0	0	0
E	170,0	200,0	5	6

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der ermittelte Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

10.2 Passiver Schallschutz

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von 4 m zu errichten, beidseitig zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Der Höhenbezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der L 168. Dieser liegt bei 98,60 m über NHN. Die Neigung des Lärmschutzwalls ist im Verhältnis 1:1,5 oder 1:2 herzustellen.

Die Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind von der Bebauung freizuhalten.

11. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Bei der Überbauung der gekennzeichneten Flächen ist zu berücksichtigen, dass diese Bereiche durch frühere bergbauliche Aktivitäten vorbelastet sind. Durch Gründungsgutachten bzw. geeignete Fundamentausbildung ist zu gewährleisten, dass keine Schäden an den Bauwerken eintreten können.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA)

1. Dachformen und Dachaufbauten

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig. Oberhalb einer Wandhöhe von 10 m sind nur Flachdächer zulässig.

2. Einfriedungen

Zur Umgrenzung des Betriebsgeländes sind bis zu 2 m hohe Einfriedungen zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig.

Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht (Lichtstärke und Lichtfarbe) sind unzulässig.

Es ist nur eine weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Streulicht ist unzulässig. Bewegliche Werbeträger (z. B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Wasserrechtliche Bestimmungen

Gemäß § 79b WG LSA ist das im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser soweit möglich durch geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zu verwerten oder, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, zu versickern.

2. Gestaltung Anschlussstelle Ortsumgehungsstraße Lochau-Raßnitz an die L 168

Gemäß den Vorschriften der die Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) sind die Maße für ein Sichtdreieck an der Kreuzung L 168 mit der geplanten Ortsumgehung Lochau-Raßnitz einzuhalten.

IV. Hinweise

1. Altlasten

Werden bei Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so ist nach § 18 BodSchAG LSA die zuständige Landesanstalt für Altlastenfreistellung im Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie zu konsultieren.

Im Plangebiet bedürfen Erdbaumaßnahmen der ingenieurtechnischen Begleitung und Dokumentation durch ein bzgl. der Abfall- und Altlastenbehandlung sachkundiges Ingenieurbüro. Vor Nutzungsaufnahme ist auf dauerhaft verbleibenden Freiflächen ein für die konkrete Nutzung geeigneter, unbelasteter Oberbodenhorizont nachweislich herzustellen.

2. Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Vor Beginn der Aushubarbeiten ist ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes des Landkreises Saalekreis zu stellen. Bei auffälligen Funden ist gem. SOG LSA die Polizei oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Sachsen-Anhalt zu informieren.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA unverzüglich der zuständigen Kreisverwaltung bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

4. Artenschutz

Generell gilt das Verbot, wildlebende Tiere zu töten. Die Beräumung des Baufeldes (z. B. durch Gehölzfällungen, Beseitigung von Vegetationsbeständen) ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres und damit vor oder nach dem besetzen des Brutstandortes durch Vögel zulässig.

Sollte es mehrjährig genutzte Brutstätten geben, so sind Ersatzmaßnahmen am Neubau, an erhalten bleibenden Gehölzen oder an Nachbarbebauungen vorzusehen.

5. Belange des Vermessungswesen

Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 5 VermGeoG LSA nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und ggf. Wiederherstellung betroffener Punkte zu beauftragen.

6. Natürliche Radioaktivität

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind gem. § 123 Abs. 1 StrlSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:

- Der Raum befindet sich in einem Radonvorsorgebiet,
- der Raum befindet sich im Erd- oder Kellergeschoss und
- Arbeitskräfte halten sich dort während ihrer Berufsausübung regelmäßig oder wiederholt auf.

Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtescutz und in Radonvorsorgegebieten zusätzlich mindestens eine der Maßnahmen des § 154 der Strahlenschutzverordnung eingehalten werden.

7. Baugrunderkundung

Da aufgrund von Vornutzungen keine einheitlichen Baugrundverhältnisse zu erwarten sind, wird empfohlen eine Baugrunderkundung nach DIN 4020/DIN EN 1997-2/DIN EN 1997-2/NA vor Baubeginn zu veranlassen.

8. Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Entsprechend dem Informationsblatt für die Durchführung von Bohrvorhaben in Sachsen-Anhalt des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.

9. Flugverkehr

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß Planfeststellungsbeschluss „Ausbau des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle, Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld" (04.11.2004, zuletzt geändert am 17.07.2009) im sogenannten Nachtschutzgebiet des Flughafens Leipzig/Halle.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.*

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440), die zuletzt durch das Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 640) geändert worden ist.*

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3908) geändert worden ist.*

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 vom 8. Juli 2022 (BGBl. I S. 1054) geändert worden ist.*

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) *vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346) geändert worden ist.*

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 1991 I S. 1802) geändert worden ist.*

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.*

Landkreis: Saalekreis Gemeinde: Schkopau	Lagebezug: ETRS 1989 UTM Zone 32N Höhenbezug:

Geobasisdaten: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, dl-de/by-2-0;
Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Topographische Karte mit Kennzeichnung Geltungsbereich
1:25.000

Gemeinde Schkopau, OT Lochau/OT Raßnitz

Schulstraße 18
06258 Schkopau

Bebauungsplan
VORENTWURF **1:2.500**
Nr. 9/27 "Gewerbe- und Industriegebiet Lochau-Raßnitz"

Datum: 16.06.2022

Bearbeiter: LIL
Zeichner: DHI

GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH
Stammsitz Dresden
Dorfstraße/Straße 65
01219 Dresden
Tel.: +49 351 47979-0 Fax: -79
eMail: info@gicon.de