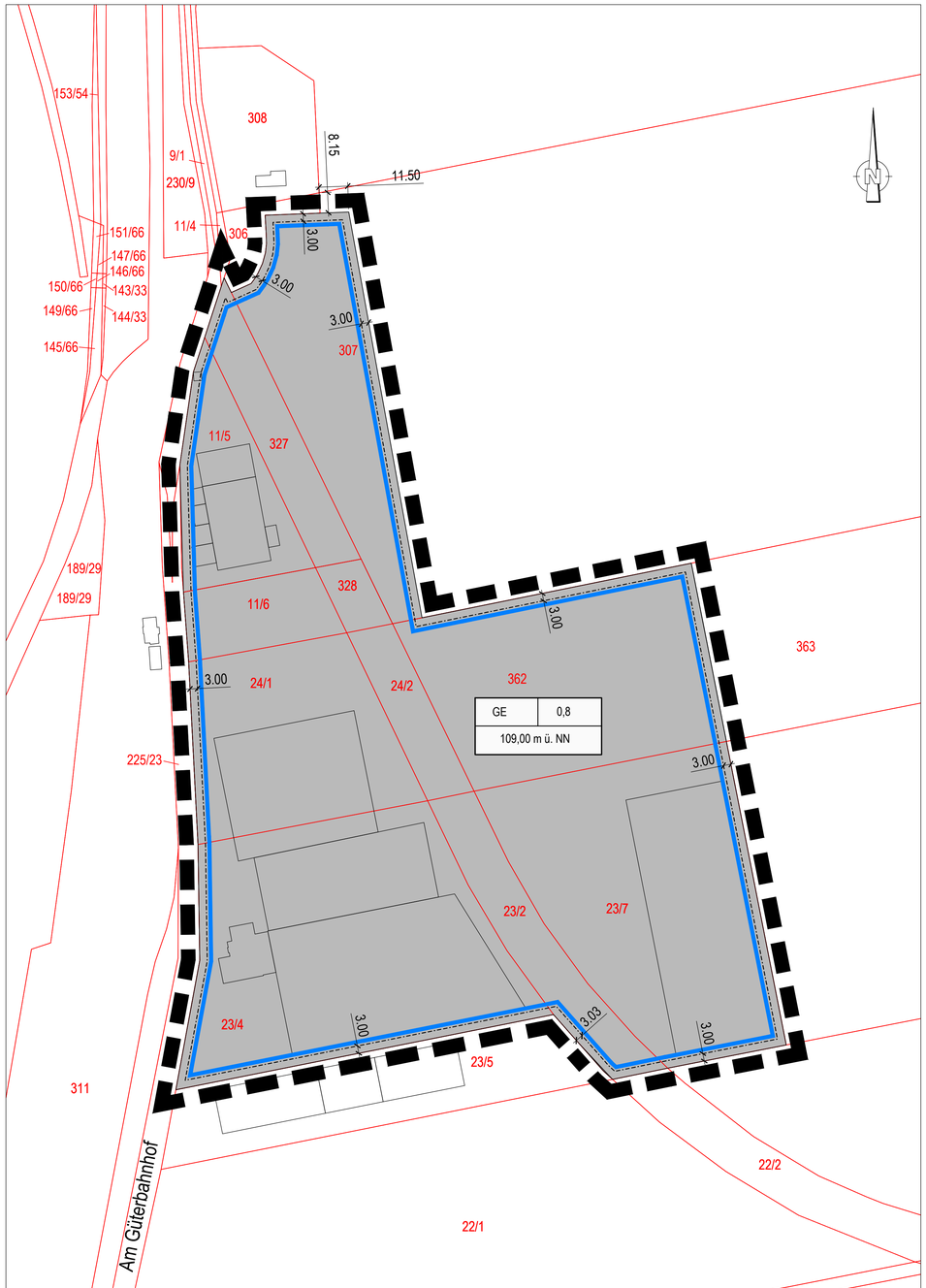
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - BP 11

"Gewerbegebiet Niemberg-Ost", OT Niemberg

TEIL A PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

GE — Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,80 — Grundflächenzahl — §§ 16, 19 BauNVO

z.B. 109,00 m ü. NN — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalnull (NN - Höhensystem DHHN 2016)) — §§ 16, 18 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 BauNVO

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

3.00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

2. BESTANDSANGABEN

Flurstücksgrenze

320 — Flurstücksnummer

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
max. zulässige Höhe baulicher Anlagen	

TEIL B Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

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

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

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

2.2 Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Angabe in Metern über Normalnull (109,00 m ü. NN - Höhensystem DHHN 2016) in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben.

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

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

4.1 Zum Schutz des Feldhamsters ist während der letzten Aktivitätsperiode der Art unmittelbar vor Baubeginn eine Untersuchung der Fläche auf Feldhamstervorkommen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren und das Protokoll der unteren Naturschutzbehörde vor einem Beginn erdeingreifender Maßnahmen zu übergeben.
Wird ein Vorkommen nachgewiesen, ist eine Umsiedlung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

4.2 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar und ein Entfernen des Oberbodens nur in der Zeit von September bis Februar zulässig.

4.3 Zum Schutz der Feldlerche ist während der letzten Aktivitätsperiode der Art im Zeitraum vom 15. März bis 15. August eine Vergrämungsmaßnahme umzusetzen:
Aufstellen von ca. 2 m hohen Absperrstangen mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) bis spätestens 15. März, jeweils an der nördlichen Grenze des geplanten Baufeldes
Abstand zwischen den Stangen ca. 10 m
Wöchentliche Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Stangen
Unmittelbar vor Baubeginn Kontrolle der Fläche auf Brutansiedlung, bei ausgebliebenen Nachweisen können die Stangen entfernt werden, der Oberboden ist zeitnah zu entfernen
Durchführung der Kontrollen durch einen Fachgutachter

4.4 Dem Gewerbegebiet sind auf folgendem Flurstück Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet:
Gemarkung Oppin, Flur 5, Flurstücke 313/63
Maßnahmeziel: Entwicklung einer Streuobstwiese

HINWEISE

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine hinweise auf Atlasten/Atlastenverdachtsflächen vor.

Sollte 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 Saalekreis unverzüglich und vor der Verfüllung der Baugrube zu informieren.

Archäologie und Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kulturdenkmalen gem. § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bekannt.

Da trotzdem jederzeit unerwartet archäologische Funde oder Befunde freigelegt werden können, sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit dem Merkmal 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 Beauftragter ist zu ermöglichen.

Kampfmittel

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs. 1 der KampfM-GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Integrierte Leitstelle Saalekreis (ILS) oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

RECHTSGRUNDLAGEN (in der zur Zeit gültigen Fassung)

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

Bundes-Immissionsschutzgesetz
(BImschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569)

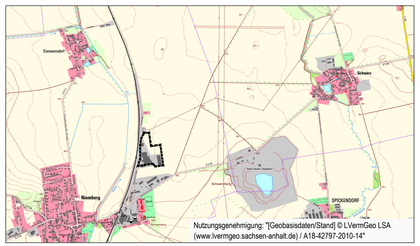
Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. S. 288)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

SATZUNG DER STADT LANDSBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - BP 11 „GEWERBEGEBIET NIEMBERG-OST", OT NIEMBERG

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Landsberg vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 – BP 11 „Gewerbegebiet Niember-Ost", OT Niemberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Teil A - Planzeichnung M 1 : 1.000 von ..../.....
Teil B - Text von ..../.....

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.



Stadt Landsberg
Bebauungsplan Nr. 4 - BP 11
"Gewerbegebiet Niemberg-Ost", OT Niemberg

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Mai 2024
Gemarkung	Niemberg
Flur	1
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\21-447 Niemberg Roggemann\CAD\E_Rogg-Brünn.dwg