

Anlage B6:

Änderungen der Textlichen Festsetzungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 161 „Industriegebiet Heilshorn-Süd“

Diese Tabelle gibt eine Übersicht zu den Änderungen der Textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 161. In den Anmerkungen ist kurz erläutert, warum eine Änderung erfolgt ist. Grundlegend ergeben sich textliche Änderungen, da sich die 2. Änderung nur auf das Industriegebiet bezieht und nicht auf das Mischgebiet. Weitere Textliche Festsetzungen entfallen komplett, da sie sich auf Bereiche beziehen, die nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung liegen.

Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 161	Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 161 2. Änderung	Anmerkungen
<p>TF 1 <u>Ausschluss von Nutzungen</u></p> <p>Innerhalb der ausgewiesenen GI-Flächen sind die gemäß § 9 Abs 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs 5 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind betriebseigene Tankstellen. Unzulässig sind auch die gemäß § 9 Abs 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs 6 BauNVO.</p> <p>Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs werden gemäß § 1 Abs 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.</p>	<p>TF 1 <u>Art der baulichen Nutzung</u> Nach § 9 (2) sind allgemein zulässig: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe</p> <p>Innerhalb der ausgewiesenen GI-Flächen sind die gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind betriebseigene Tankstellen. Die nach § 9 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.</p> <p>Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO unzulässig.</p>	<p>Zur Eindeutigkeit der Zulässigkeit</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Ergänzung, damit keine störepfindlichen Gewerbe zu Einschränkungen bei den Immissionsmöglichkeiten führen.</p>
<p>TF 2 <u>Abweichende Bauweise</u> In der abweichenden Bauweise sind innerhalb des GI(E)-Gebietes Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig</p>	<p>TF 2 <u>Bauweise</u> Im Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.</p>	<p>Nur redaktionelle Änderung</p>

Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 161	Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 161 2. Änderung	Anmerkungen
<p>TF 3 Gebäudehöhe Innerhalb des GI-Gebietes ist die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 17 m oberhalb der Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine) und technische Anlagen (z.B. Krananlagen) bis zu einer Grundfläche von 10 qm.</p>	<p>TF 3 Höhe baulicher Anlagen Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 17 m oberhalb der Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine) und technische Anlagen (z.B. Krananlagen) bis zu einer Grundfläche von 10 qm.</p>	<p>Nur redaktionelle Änderung</p>
<p>TF 5 Schallschutz Innerhalb des GI-Gebietes sind folgende Schalleistungspegel zulässig: Tags 68 dB(A) pro Quadratmeter/ nachts 53 dB(A) pro Quadratmeter. Betriebsabhängig ist bei Bauantragsstellung ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Schallminderungen, die bei konkreten Vorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Nähe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.</p>	<p>TF 4 Schallschutz Das Gewerbegebiet ist in die Teilgebiete mit der Bezeichnung Teilfläche A (überbaubare Flächen), Teilfläche B (Stellplatzflächen) gegliedert. In der Teilfläche A sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen Emissionskontingent von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 68 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 53 dB(A) nicht überschreiten. In der Teilfläche B sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen Emissionskontingent von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 59 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 44 dB(A) nicht überschreiten. Die Emissionskontingente entsprechen der Kontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 161.</p>	<p>Anpassung erforderlich, da es eine Gesamtkontingentierung für den B-Plan gibt, der für die 2. Änderung auf die entsprechenden Teilbereiche angepasst ist. Den im Bebauungsplan Nr. 161 zulässigen Schalleistungspegel wird damit entsprochen.</p>
<p>TF 7 Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers Das Oberflächenwasser innerhalb des GI-Gebietes ist innerhalb des Betriebsgrundstückes soweit wie möglich zu versickern. Das restliche Oberflächenwasser ist dem umlaufenden Ringgraben zuzuführen, soweit es den gegenwärtigen Entwässerungsverhältnissen entspricht.</p>	<p>TF 5 Regelung Wasserabfluss Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist in das westlich gelegene Regenrückhaltebecken einzuleiten. Alternativ kann die Möglichkeit der Einleitung dieses Niederschlagswassers in den umlaufenden offenen Graben (Ringgraben) in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde geprüft werden. Hierbei ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers gemäß den Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-M 153 erforderlich.</p>	<p>Anpassung an vorhandene Kapazitäten notwendig</p>

Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 161	Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 161 2. Änderung	Anmerkungen
<p>TF 7 <u>Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers</u> Das Oberflächenwasser innerhalb des GI-Gebietes ist innerhalb des Betriebsgrundstückes soweit wie möglich zu versickern. Das restliche Oberflächenwasser ist dem umlaufenden Ringgraben zuzuführen, soweit es den gegenwärtigen Entwässerungsverhältnissen entspricht.</p>	<p>TF 6 <u>Regelung Wasserabfluss</u> Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den umlaufenden offenen Graben (Ringgraben) einzuleiten.</p>	<p>Anpassung an vorhandene Kapazitäten notwendig</p>
	<p>TF 7 <u>Regelung Wasserabfluss</u> Es ist sicherzustellen, dass die natürliche Speicher- bzw. Entwässerungsfunktion der Schönebecker Aue dauerhaft gewährleistet ist.</p>	<p>Berücksichtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Schönebecker Aue“</p>
<p>TF 8a <u>Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern</u> Im südlichen, östlichen und nördlichen Teil erfolgt die Anpflanzung von 90 Einzelbäumen mit einem Stammumfang von 12-14 cm. Der nördliche Teil bezieht sich dabei auf die Zwischenräume des vorhanden Baumbestandes entlang des Hellersdammweges. Der Regelabstand der anzupflanzenden Bäume beträgt 7 m.</p>	<p>TF 8 <u>Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern</u> In der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen Industriegebiet und Flächen für die Wasserwirtschaft erfolgt eine Anpflanzung von Einzelbäumen mit einem Stammumfang von 12-14 cm. Der Regelabstand der anzupflanzenden Bäume beträgt 7,00 m. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.</p>	<p>Änderung aufgrund geänderter Flächen durch Ausschnitt des Geltungsbereichs zur 2. Änderung</p>

<p>Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 161</p>	<p>Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 161 2. Änderung</p>	<p>Anmerkungen</p>
<p>TF 8a <u>Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern</u></p> <p>Des Weiteren erfolgt die Anpflanzung eines 10 m breiten Gehölzstreifens im südlichen Randbereich entsprechend dem folgenden Pflanzschema: 2 Strauchreihen zur freien Landschaft, 4 Baumreihen zum Industriegebiet, je 2x verpflanzt, Sträucher 60-100 m Höhe und Bäume 100-125 m Höhe Pflanzabstand zwischen Bäumen je 2 m, zwischen Sträuchern je 1 m.</p>	<p>TF 9 <u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u></p> <p>Auf der südlichen gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste zu erhalten. Bäume mit mehr als 15 cm Stammdurchmesser sind im Sinne einer Baumreihe zwischen bebauten Flächen und Ringgraben zu erhalten und bei Abgang gleichartig nach zu pflanzen.</p>	<p>Änderung, da die Anpflanzung bereits erfolgt ist und nun der Bestand festgesetzt wird</p>
<p>TF 8a <u>Anpflanzungsmaßnahmen in der „Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft“</u></p> <p>Im südlichen Randbereich erfolgt die Anpflanzung einer zweireihigen Hecke mit einem Abstand der Pflanzen untereinander von maximal 1 Meter. Sträucher 2x verpflanzt mit 60-100 cm Höhe, Bäume als 2x verpflanzt mit 100-125 cm Höhe. Der Anteil der Bäume muss dabei mindestens 40 % betragen.</p>	<p>TF 11 <u>Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u></p> <p>In der südlich gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt auf 5 m Breite eine Anpflanzung einer zweireihigen Hecke mit einem Abstand der Pflanzen untereinander von max. einem Meter, Sträucher 2x verpflanzt mind. 60-100 cm, Bäume als Heister 2x verpflanzt mit 100-125 cm Höhe. Der Anteil der Bäume muss dabei mindestens 40 % betragen.</p>	<p>Nur redaktionelle Änderung</p>
<p>TF 8a <u>Anpflanzungsmaßnahmen in der „Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft“</u></p> <p>Innerhalb der Fläche (Flurstück 44 erfolgt im Westen die Anpflanzung eines 10 m breiten Gehölzstreifens. Dabei ist das Pflanzschema für die ebenfalls 10 m breite Anpflanzung im südlichen Randbereich des GI-Gebietes zu verwenden.</p>	<p>TF 12 <u>Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u></p> <p>Auf der östlich gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, innerhalb der Maßnahmenfläche, sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste zu erhalten. Bäume mit mehr als 15 cm Stammdurchmesser sind im Sinne einer Baumreihe zu erhalten und bei Abgang gleichartig nach zu pflanzen.</p>	<p>Änderung, da die Anpflanzung bereits erfolgt ist und nun der Bestand festgesetzt wird</p>

Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 161	Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 161 2. Änderung	Anmerkungen
<p>TF 8a <u>Pflanzliste</u> Bei sämtlichen aufgeführten Maßnahmen sind folgende standortheimische Gehölze zu verwenden. Bäume: Eiche, Birke, Rotbuche, Hainbuche, Esche, Erle, Saalweide, Vogelbeere, Faulbaum, Feldahorn, Vogelkirsche Sträucher: Brombeere, Holunder, Hasel, Ohrchenweide, Weißdorn, Hundsrose, Schlehe</p>	<p><u>Pflanzliste</u> Bei sämtlichen aufgeführten Maßnahmen sind folgende standortheimische Gehölze zu verwenden. Bäume: Eiche, Birke, Rotbuche, Hänge-Birke, Hainbuche, Esche, Erle, Saalweide, Vogelbeere, Faulbaum, Feldahorn, Vielnervige Weide, Vogelkirsche, Zitter-Pappel, Sträucher: Brombeere, Holunder, Hasel, Ohrchenweide, Weißdorn, Hundsrose, Schlehe</p>	<p>Ergänzung von Bäumen aus dem Umweltbericht, die im Bestand besonders häufig vorkommen und ortstypisch sind</p>
<p>TF 8b <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> Die Durchführung von Extensivierungsmaßnahmen erfolgt zum einen innerhalb des Flurstückes 44 (Umwandlung von Intensivgrünland in extensiv genutzte Pferdeweide sowie in natürliche Sukzessionsfläche), ...]</p>	<p>TF 10 <u>Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> Auf den nicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Flächen erfolgen Extensivierungsmaßnahmen durch die Umwandlung von Intensivgrünland in natürliche Sukzessionsfläche.</p>	<p>Nur redaktionelle Änderung</p>

Stand 04.02.2019