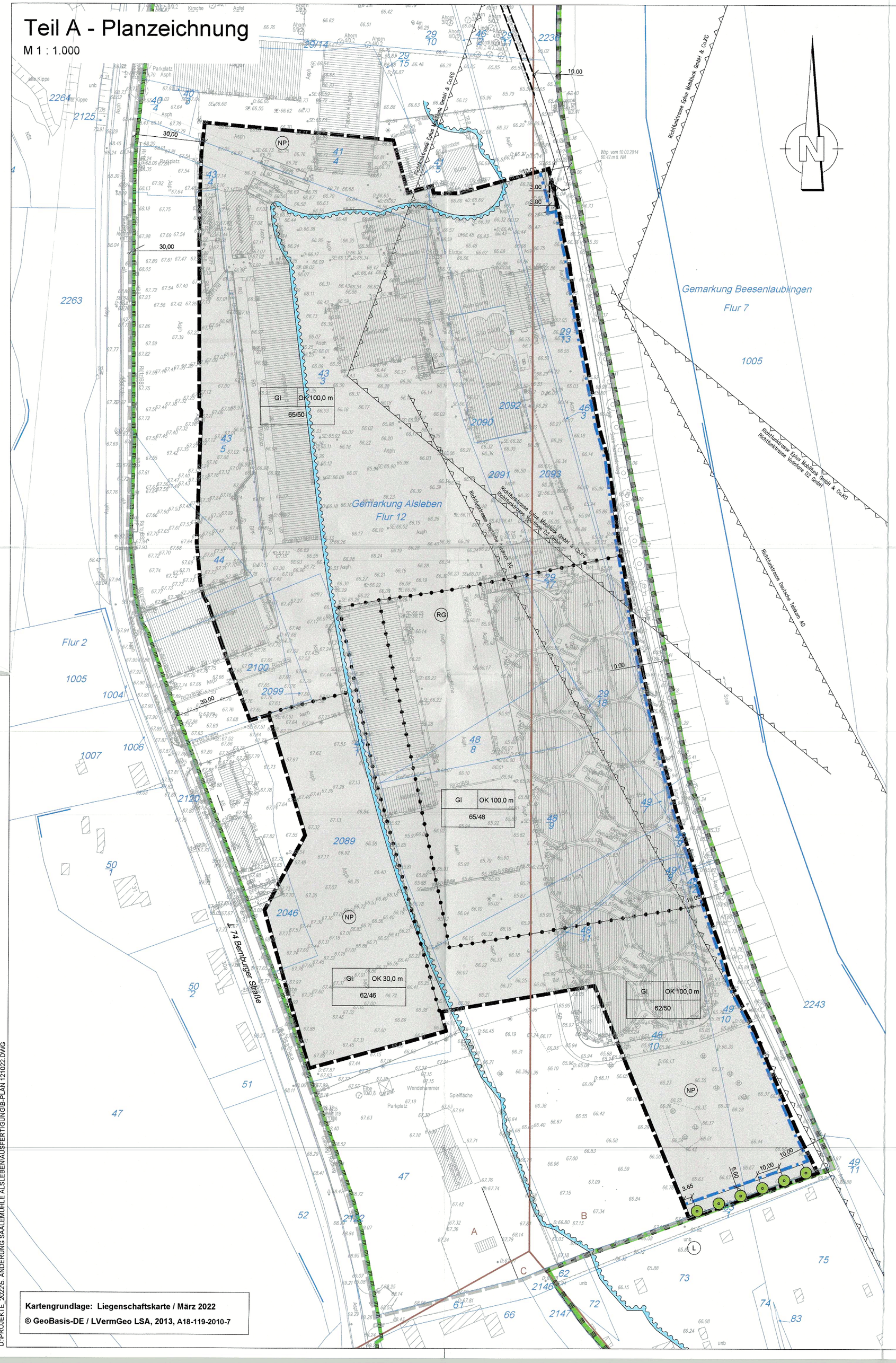
Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / März 2022
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013, A18-119-2010-7

D:\PROJEKTE_2022\5_ÄNDERUNG SAALEMÜHLE ALSLEBEN\AUSFERTIGUNG\B-PLAN 1\21022.DWG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

Gl — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

OK 100,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante, z.B. OK 100,0 in m über NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Richtfunkstrecken

5. Flächen für den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses

RG — Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
Zweckbestimmung: Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB)

6. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

L — Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

NP — Naturpark (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO)

A — Richtungssektor für die Zusatzkontinguente (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Höhe baulicher Anlagen
Lärmemissionskontingent in dB(A) je m² tags / nachts	

Bestandsangaben

Gemarkungs- und Gemeindegrenzen
Flurgrenzen
Flurstücksgrenzen
41/3 Flurstücksnummer
35 Gebäude mit Hausnummer (nach Liegenschaftskarte)
Böschung
Mauer
Zaun
Befestigungswechsel
Baum
67.36 Höhen in m über NHN

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im Industriegebiet GI sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig.

1.2 Im Industriegebiet GI sind Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.3 Im Industriegebiet GI sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig.

1.4 Im Industriegebiet GI sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" (Ausgabe 12/2006)[1] in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j in den Richtungssektoren i (A bis C) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zusatz,i}$ zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).
Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren i (A bis C) erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,i}$ zus:

Richtungssektor i	von	bis	$L_{EK,Tag,zus}$ in dB(A)	$L_{EK,Nacht,zus}$ in dB(A)
A	326°	0°	8	5
B	0°	140°	18	15
C	140°	240°	7	5
0 ° ist Norden, Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt RW 4477180; HW 5731420				

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

2.1 Im Industriegebiet GI werden die Grundflächenzahl mit 0,95, die Geschossflächenzahl mit 2,4 und die Baumassenzahl mit 10,0 festgesetzt.

2.2 Im Industriegebiet GI wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt. Der Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen im Industriegebiet GI ist die Höhenlage der Fahrbahnachse der Bernburger Straße auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage.

2.3 Ausnahmsweise können im Industriegebiet GI gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für Masten, Antennen, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und ähnliche bauliche Anlagen Überschreitungen des gemäß § 18 BauNVO festgesetzten Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 5,0 m Höhe zugelassen werden.

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

Auf der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Teilfläche des Flurstücks 29/13 der Flur 12 sind nur Befestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert C_m gemäß DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke", Teil 100 "Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056" (Ausgabe Mai 2008)[1] von höchstens 0,5 zulässig.

4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 29/13 der Flur 12 werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Industriegebiets GI sowie der Feuerwehr festgesetzt (Geh- und Fahrrecht).

5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen im Industriegebiet GI sind Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme der Art Hainbuche (Carpinus betulus) im Sinne der „Technischen Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen" (Ausgabe 2020)[2] mit einer Stammhöhe von mindestens 180 cm zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss, in einem Meter Stammhöhe gemessen, mindestens 18-20 cm betragen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 1,0 m zum südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans anzupflanzen. Die Pflanzung der Bäume ist spätestens in der Pflanzperiode im Herbst 2022 durchzuführen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Ausgabe Juni 2016)[1] für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Ausgabe Dezember 2016)[1] anzuschließen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

II Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bei dem nachrichtlich übernommenen Naturpark handelt es sich um den Naturpark „Unteres Saaletal", der durch Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 27. Oktober 2005 zum Naturpark erklärt wurde (MBl. LSA S. 686).

III Vermerk

Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB)

Bei dem vermerkten Hochwasserrisikogebiet handelt es sich um das Hochwasserrisikogebiet der Saale im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG.

IV Hinweis

Bei Ausschöpfung des Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen von 100 m über Gelände kann nach § 16a Abs. 1 Satz 1 LuftVG eine Tags- und Nachtkennzeichnung erforderlich werden, wenn und insoweit dies zur Sicherheit des Luftverkehrs erforderlich ist. Die Einzelheiten der Tags- und Nachtkennzeichnung werden auf der Grundlage der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen" festgelegt.

[1] Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin, zu beziehen und kann beim Fachbereich Bauen der Verbandsgemeinde Saale-Wipper während der Dienststunden eingesehen werden.

[2] Dieses Regelwerk ist bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in 53111 Bonn zu beziehen und kann beim Fachbereich Bauen der Verbandsgemeinde Saale-Wipper während der Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), hat der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Alsleben (Saale), 08.07.2022 ..... Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 02.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachungdes Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Verbandgemeinde "Saale-Wipper" vom 31.03.2022 erfolgt.

Alsleben (Saale), 08.07.2022 ..... Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) hat am 02.03.2022 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Alsleben (Saale), 08.07.2022 ..... Bürgermeister

3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, konnten in der Zeit vom 16.05.2022 bis zum 17.06.2022 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saale-Wipper unter

https://www.saale-wipper.de/bekanntmachungen/index.php

eingesehen werden.

Die Auslegung der Planunterlagen in Papierform erfolgte in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in 39439 Güsten, Platz der Freundschaft 1 im Sitzungssaal

Montag	09.00 Uhr-12.00 Uhr
Dienstag	09.00 Uhr-12.00 Uhr und 13.00 Uhr-18.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	09.00 Uhr- 12.00 Uhr und 13.00 Uhr- 16.00 Uhr
Freitag	09.00 Uhr- 12.00 Uhr

und im Bürgerbüro Alsleben (Saale), Fachbereich Bau in 06425 Alsleben (Saale), Markt 1,

Dienstag	09.00 Uhr- 12.00 Uhr und 13.00 Uhr- 18.00 Uhr
Donnerstag	09.00 Uhr- 12.00 Uhr und 13.00 Uhr- 16.00 Uhr

lediglich als ein, der Veröffentlichung im Internet ergänzendes Informationsangebot gemäß § 3 Abs. 2 PlanSIG. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass werden können und dass nicht fristgerecht Stellungnahmen während der Auslegungsfrist in jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 05.05.2022 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft "Saale-Wipper" bekannt gemacht worden.

Alsleben (Saale), 08.07.2022 ..... Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.07.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Alsleben (Saale), 08.07.2022 ..... Bürgermeister

5. Die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 07.07.2022 vom Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Alsleben (Saale) vom 07.07.2022 gebilligt.

Alsleben (Saale), 08.07.2022 ..... Bürgermeister

6. Die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Alsleben (Saale), 08.07.2022 ..... Bürgermeister

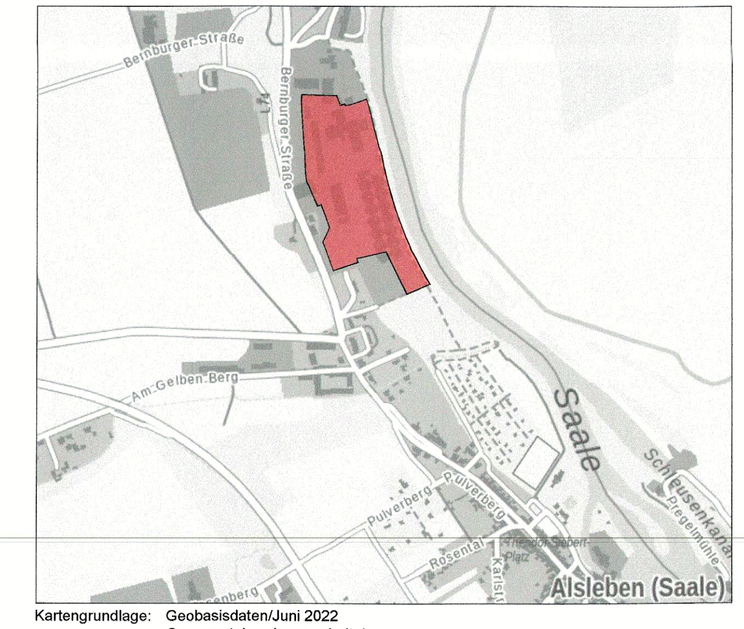
7. Die Stelle, bei der die 5. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.2022 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft "Saale-Wipper" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die 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 12.07.2022 in Kraft getreten.

Alsleben (Saale), 19.07.2022 ..... Bürgermeister

Stadt Alsleben (Saale)

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 "Neue Saalemühle"

Verfahrensstand: Ausfertigung
Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 18.07.2022



Kartengrundlage: Geobasisdaten/Juni 2022
© geoportal.sachsen-anhalt.de

baumeister
ingenieurbüro gmbh bernburg
planung und beratung

steinstraße 3l
06406 bernburg (saale)
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