

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als

Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO

festgesetzt.

1.1. Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen, allerdings ausschließlich nur als betriebszugehörige Tankstellen als Nebenanlage

1.2. Die im § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind nicht zulässig.

1.3. Einschränkung zu den in Punkt 1.1. genannten zulässigen Nutzungen wird festgesetzt, dass

- 1.3.1 im Industriegebiet (GI) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind - ausgenommen ist Werksverkauf, wenn er gegenüber der Grundfläche und der Baumasse dem Produktionsbetrieb/ Gewerbebetrieb untergeordnet ist.
- 1.3.2 im Industriegebiet (GI) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Autohäuser und Autohöfe nicht zulässig sind
- 1.3.3 gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen als selbständige Anlage im Industriegebiet nicht zulässig ist.
- 1.3.4 gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die Errichtung von Windenergieanlagen als selbständige Anlage im Industriegebiet nicht zulässig ist.
- 1.3.5 Darüber hinaus sind die im Punkt 4 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)“ getroffenen Festsetzungen zu berücksichtigen.

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

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO im GI mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.2. Die im Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die jeweiligen Geländeoberkanten im Bestand. Ausnahmen gelten für Sonderbauten, wie z. B. Schornsteine, Silos, Tanks und Krananlagen, deren Höhe auf max. 40 m festgesetzt wird.

3. Verkehrserschließung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

3.1. Grundstückszufahrten sind nur von der ehemaligen B 180 aus zulässig, die in den Kreuzungsbereichen festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Festsetzung zum Erhalt des geschützten Biotops sind zu beachten.

Die Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass wartende Fahrzeuge den Durchgangsverkehr auf den öffentlichen Straßen nicht behindern. Die Grundstückszufahrten dürfen pro Grundstück maximal 12 lfm beanspruchen und insgesamt entlang der ehemaligen B 180 eine maximale Länge von 60 m nicht überschreiten. Dabei ist jedem Grundstück mindestens eine Zufahrt zu gewähren.

3.2. Von der B 180 und der L 223 aus sind keine privaten Grundstückszufahrten zulässig.

3.3. Die im Plan eingezeichneten Anbauverbotszonen (nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB) können für die Errichtung von Parkflächen sowie die Verlegung von Leitungen genutzt werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. der BauNVO und der DIN 45691

4.1 Das Plangebiet ist im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

4.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Nutzungen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche (Emissionskontingente) die folgenden Werte nicht überschreiten:

Teilfläche	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts
GI 1	67 dB(A)/m ²	55 dB(A)/m ²
GI 2	65 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²
GI 3	68 dB(A)/m ²	56 dB(A)/m ²

4.1.2 Schutzbedürftige Innenräume (z. B. Büroräume) sind durch passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, Punkt 5, zu sichern. Die Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109, Punkt 5, sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.1.3 Von den Festsetzungen des B-Planes kann abgewichen werden, wenn für ein Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Nachweisorten in der Nachbarschaft mindestens 10 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Dabei ist sicherzustellen (städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB etc.), dass die dort getroffenen Annahmen entsprechend langfristig abgesichert sind.

4.2 Zum Schutz vor möglichen Auswirkungen von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 Abs. 1 BImSchG und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 Seveso II RL wird die Zulässigkeit von Anlagen wie folgt geregelt:

4.2.1 Im GI 1 und GI 2 sind Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV der Anlage 1 "Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse" des KAS-18-Leitfadens zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzwürdigen Gebieten ausreichend ist.

4.2.2 Im GI 3 sind Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen III und IV der Anlage 1 "Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse" des KAS-18-Leitfadens zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen III und IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzwürdigen Gebieten ausreichend ist.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Brutvögel und der Feldhamster

Bauzeitenregelung: Damit Konflikte mit den vorkommenden Brutvogelarten vermieden werden, ist die Bauausführung auf den Zeitraum 01.07. bis 28.02. eines jeden Jahres und zu begrenzen. Zusätzlich wird eine gutachterliche Begehung max. 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der UNB zu entscheiden. Die Regelung gilt nicht für Baumaßnahmen, die außerhalb des oben festgesetzten Zeitraums liegen. Findet weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung statt, so ist das Ende der Kulturdauer (Ernte nach ordnungsgemäßer Landwirtschaft) abzuwarten. Es sei denn, eine ornithologisch fachkundige Person kann unmittelbar vor Baubeginn eine Brut durch Offenlandbrüter ausschließen.

Findet weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung statt, so ist das Ende der Kulturdauer (Ernte nach ordnungsgemäßer Landwirtschaft) abzuwarten. Es sei denn, eine ornithologisch fachkundige Person kann unmittelbar vor Baubeginn eine Brut durch Offenlandbrüter ausschließen.

Der Rückschnitt bzw. die Rodung von Gehölzen darf lt. § 39 BNatSchG ausschließlich von Oktober bis Februar erfolgen.

Ökologische Baubegleitung: Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist eine Kontrolle zum Vorkommen des Feldhamsters in den geeigneten Zeiträumen vorzunehmen (witterungsabhängig im zeitigen Frühjahr), weil eine 100 prozentige Sicherheit zum Nichtvorhandensein des Feldhamsters, bei einer Kontrolle vor Baubeginn nicht gegeben werden kann. Die Baumaßnahmen werden voraussichtlich nur am Tage ablaufen so dass eine Teilbesiedlung über Nacht nicht ausgeschlossen werden kann. Weiterhin ist eine ökologischen Baubegleitung durch eine fachlich geeignete Person vorzunehmen.

- 5.2. Erhalt Strauch-/ Baumbestand:** Der vorhandene straßenbegleitende Gehölzbestand ist zu erhalten. Nötige Fällungen werden über die Baumschutzsatzung der Lutherstadt Eisleben geregelt.

Die nach § 30 BNatschG geschützten Biotope - das Feldgehölz an der ehemaligen B 180, und der Röhrichtbestand im Bereich des Grabens entlang der B 180 und im Einmündungsbereich in die L 223 - sind zu erhalten (siehe Planeintrag).

- 5.3. Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen:** Entlang der Geltungsbereichsgrenzen sind straßenbegleitend standortgerechte, großkronige Bäume der Pflanzliste gemäß Planeintrag im Abstand von 14 m fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind min. 3xv. Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 16/ 18 zu wählen. Abweichungen von den Standorten können in begründeten Fällen, z. B. bei Zufahrten, Leitungstrassen o. ä., zugelassen werden.

- 5.4. Flächige Gehölzpflanzungen** in den Pufferzonen zur B 180 und zum Rainbach: An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind gem. Planeintrag standortgerechte Baum- Strauchpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Insgesamt hat die Pflanzung eine Baum- und Heisterbeimischung von 10 % zu enthalten. Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu entwickeln. Artenauswahl entsprechend der Pflanzliste und Pflanzschema.

- 5.5. Fassadenbegrünung:** 25% der Wandflächen von Gebäuden mit einer Höhe über 10 m werden mit einer Fassadenbegrünung versehen. Höhe der Fassadenbegrünung mind. 5 m. Sofern aus betrieblichen oder sonstigen Gründen eine Fassadenbegrünung nicht möglich ist, sind alternativ Dachbegrünungen vorzunehmen oder innerhalb des Grundstückes einheimische Bäume oder Sträucher anzupflanzen. Die Biotopwertpunkte, die mit Umsetzung der Fassadenbegrünung gem. Bewertungsmodell Sa.-An. zu bilanzieren wären, bilden den Maßstab für den Umfang der alternativen Maßnahmen und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- 5.6. Umgang mit Niederschlagswasser:** Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

- 5.7. Bebaubare Grundstücksflächen:** 20 % der bebaubaren Flächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen (z. B. Rasenfugenstein oder Schotterrasen) zu versehen, das betrifft z. B. Stellplätze und Lagerflächen und wenig befahrene Wege und Plätze.

- 5.8. Minimierung von Lichtemissionen:** Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind bei Außenleuchten nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Dies ist auch für beleuchtete Werbeschilder anzuwenden.

- 5.9. Umsetzungszeitraum:** Neupflanzungen im Zuge der Baumaßnahmen haben spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage zu erfolgen.

- 5.10. externe Ausgleichmaßnahmen**

Sobald der Ausgleich nicht mehr über die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes erreicht werden kann, ist das Defizit monetär aus dem Ökopool Wimmelburg gemäß dem Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen ("Ökopool Wimmelburg (M15)") zwischen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH und der Lutherstadt Eisleben abzulösen.

Die Ablösung hat im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff zu erfolgen.

- 5.11. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die in den Punkten 5.1 bis 5.10 genannten Maßnahmen den Eingriffen innerhalb des Industriegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

II. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 85 BauO Sa.-An.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an Stätte der Leistung zulässig.

Hinweise

- Anbauverbotszonen und Baubeschränkungen entlang der B 180:

Der an das Plangebiet angrenzende Straßenabschnitt der B 180 liegt außerhalb des Erschließungsbereiches einer Ortsdurchfahrt. Damit sind die folgenden Forderungen einzuhalten:

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen entlang der Bundesfernstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

- Anbauverbotszonen und Baubeschränkungen entlang der A 38:

Parallel zu Autobahnen besteht das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 40 Meter. Für Hochbauten ist in einer Entfernung von bis zu 100 Meter vom äußeren Fahrbahnbefestigungsrand der Autobahnen gemäß § 9 (2) FStrG die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Diese Vorgabe gilt auch für Verbindungsrampen der Anschlussstellen und hier auch gegenüber den Einmündungen der Verbindungsrampen in andere öffentliche Straßen.

Von dieser Baubeschränkungszone ist der südöstliche Teil der bebaubaren Flächen innerhalb des Bebauungsplans betroffen und ist dort entsprechend zu beachten.

- Anbauverbotszonen und Baubeschränkungen entlang der L 233:

Die Ortsdurchfahrtsgrenze an der L 233 liegt westlich der ersten Einfahrt in das vorhandene Gewerbegebiet. Der Abschnitt bis zur Kreuzung mit der alten B 180 ist als Verknüpfungsbereich festgelegt.

Gemäß Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Gleiches gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. In einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Anlagen der Außenwerbung sind den o. g. Hochbauten und den o. g. baulichen Anlagen gleichgestellt. Zusätzlich sollen die Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 17.09.2001) beachtet werden. Danach ist zulässige Werbung grundsätzlich so zu gestalten, dass eine Gefährdung des Fahrzeugverkehrs vermieden wird, d. h. eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere, dass die Werbung nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich sowie in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschweligen Wahrnehmung geeignet ist.

- In den Bereichen der L 223 und der B 180 befinden sich Durchlässe, die zu den Straßenanlagen der Landes- bzw. Bundesstraße gehören. Sie dürfen einschl. ihrer Ein- und Auslaufbereiche und den parallel zur B 180 bzw. L 223 führenden Entwässerungsgräben/-mulden nicht überplant werden. Ggf. sind sie in das Entwässerungssystem des B-Planbereiches einzubinden.

- Bodenschutz.

Mutterboden ist nach dem Abtrag in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Die DIN 19731 ist zu beachten.

Baustelleneinrichtungsflächen, Baumateriallager, Maschinenabstellflächen sind so zu errichten dass Bodenverunreinigungen vermieden werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.

Während der Bauphase sind der Boden, das Grundwasser und die Lebensräume von Pflanzen und Tieren vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften beim Baubetrieb zu schützen.

Die wasserrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

In feuchtem Zustand sollte Boden nicht befahren werden. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind entstandene negative Bodenveränderungen nachhaltig zu beseitigen – z.B. Tiefenlockerung zur Beseitigung von Verdichtungen.

Grundsätzlich gilt, dass bauzeitlich beanspruchte Flächen gemäß DIN 18915 von störenden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen gesäubert werden müssen; hierzu zählen z.B. Baurückstände, Verpackungsreste und schwer verrottbare Pflanzenteile.

Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18 916 auszuführen.

Für den Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen die Vorschriften der DIN 18920 umzusetzen.

Bei Grünlandansaat ist zertifiziertes Saatgut zu verwenden.

- Archäologie:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Industriegebiet an der A 38/B 180" sind nach dem gegenwärtigen Stand mehrere archäologische Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2, Abs. 2) bekannt.

Aus diesem Grund sind vor jeglichen Tiefbauarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Befunddokumentation (gem. DenkmSchG LSA § 14, Abs. 9) und zur Fundbergung durchzuführen. Die Realisierung der Baumaßnahme kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist. Um die archäologische Dokumentation durchführen zu können, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit dem LDA in Verbindung zu setzen.

Sollten archäologische Funde angetroffen werden, sind diese nach § 17 DSchG LSA in unveränderten Zustand zu erhalten und die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

- Gewässerschutz

In einem ca. 35 m langen Abschnitt verläuft der Rainbach unmittelbar hinter der südöstlichen Grenze des Plangebietes. Gemäß § 38 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154), ist ein Gewässerschonstreifen beidseitig von 5 m Breite für Gewässer zweiter Ordnung, gemessen von der Böschungsoberkante, festgesetzt. Der Gewässerschonstreifen ist von jeglicher Neubebauung (Nutzungseinschränkung) freizuhalten.

- Festpunkte

Im Bereich des Plangebietes befinden sich ein Höhenfestpunkt (4535 02200) und ein Lagefestpunkt (4535 038 10) der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt. Diese Festpunkte sind nach VermGeoG LSA, § 5 gesetzlich geschützt.

- Verhalten nach Kampfmittelfunden

Die im Gebiet tätigen Unternehmen haben die gesetzlichen Regelungen und die Einhaltung der Hinweise der Gefahrenabwehrbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.