## Textliche Festsetzungen (Teil B)

*(Änderungen in Schrägschrift)*

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

(1) Gewerbegebiete und eingeschränkte Industriegebiete
Anlagen (§ 4 BImSchG),(4. BImSchV), die ein förmliches Genehmigungsverfahren (§ 10 BImSchG) erfordern, sind im GE- und GE-1-Bereich allgemein nicht zulässig. In den Industriegebieten GI(E) und GI(E)-1 sind nur Betriebe zulässig, die auch in den Gewerbegebieten GE zulässig sind, zusätzlich dazu sind nur Betriebe, die lediglich aufgrund ihrer Lärmemission nur in Industriegebieten zulässig sind, zulässig. *Abs. 2 ist zu beachten.*
*Weiterhin unzulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV des Anhanges 1 zum Abstandserlass des MLU vom 25.08.2015 (MBl LSA 2015, S. 758) sowie Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung.*

*(2) In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Industriegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, wenn sie die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Emissionskontingente) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.*
*Die Prüfung der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vernachlässigung aller Minderungsterme außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (A) unterschreitet (Relevanzgrenze).*

(3) Betriebswohnungen
Die Anzahl von Betriebswohnungen in den Gewerbe- und Industriegebieten wird auf eine Wohnung je Betrieb begrenzt. Bei Betrieben über 5 ha Grundfläche kann die Stadt Salzwedel Ausnahmen gestatten. Am Wohngebäude ist eine Schalldämmung in dem Umfang vorzusehen, dass ein Schallinnenpegel von 35 dB(A) *tags und 25 dB(A) nachts unterschritten* wird unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallimmissionspegels im jeweiligen GE-/GE-1- bzw. GI(E)-/GI(E)-1-Gebiet unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

(4) Beherbergungsbetriebe
Beherbergungsbetriebe sind in den GE-/GE-1- und GI(E)-/GI(E)-1-Gebieten allgemein zulässig. Der erforderliche Schallschutz um einen Innenpegel von höchstens 35 dB(A) zu erreichen, ist vom Betreiber des Beherbergungsbetriebes unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallimmissionspegels im jeweiligen Bereich zu garantieren, unabhängig davon, ob beim Bau des Beherbergungsbetriebes dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

(5) Einzelhandelsbetriebe
Einzelhandelsbetriebe mit Waren des häufigen Bedarfs sind im Plangebiet allgemein nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

(6) Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten sind im Plangebiet allgemein nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden für Betriebe, die aufgrund ihrer Lärmemission auf Standorte in Gewerbegebieten angewiesen sind.

(7) In den GE-1- und GI(E)-1-Bereichen sind nur Gebäude zulässig, in denen sich nur kurzfristig Menschen aufhalten.

(8) Photovoltaikanlagen
Photovoltaik - Freiflächenanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur in, an oder auf Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden sind, zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

(1) Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Gebäude für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

(2) *Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist. Für Gebäude sind diese Ausnahmen nur bis maximal 21m über Bezugspunkt zulässig.*

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

(1) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind innerhalb der jeweils abgegrenzten Bereiche folgende Maßnahmen durchzuführen:
**M1** Schaffung von Feuchtgrünbereichen *einschließlich von naturnahen Niederschlagswasserrückhaltungen/-versickerungen* auf einer Fläche von 5.000 m².
**M2** Renaturierung des Zuflussgrabens zur Dumme im Westen des Plangebietes durch teichartige Verbreiterung des Grabens vor der Einmündung und Anlage eines naturnahen Altarmes mit Flachwasserzonen mit einer Gesamtgröße der beiden Maßnahmen von mindestens 5.000 m².
**M3** Anpflanzung von standortgerechten Feldgehölzen auf einem Flächenanteil von 50% der Fläche M3/M4,
**M4** Anlage von extensiv gepflegten Mähwiesen und extensiv gepflegter Grünfläche auf einschließlich Verbreiterung des Uferrandstreifens der Dumme auf einem Flächenanteil von 50% der Fläche M3/M4,
**M5** *Anlage einer Streuobstwiese (Biotoptyp HSA/HSB)auf einer Fläche von 5200 m².*
*Innerhalb der vorstehenden Flächen M1 - M5 ist die Anlage eines Fuß- und Radweges mit wassergebundener Decke auf ca. 3.900 m² zulässig.*

(2) Mindestens 20% der Grundstücksfläche der Betriebe ist dauerhaft und standortgerecht zu begrünen. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

*(3) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die darauf durchzuführenden Maßnahmen werden wie folgt den Eingriffen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:*
***M1*** *dem Eingriff durch die Errichtung der Wiustrower und der Bergener Straße auf den zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Bebauungsplanes noch nicht hergestellten Flächen,*
***M2*** *dem Eingriff durch die neu herzustellenden Straßenflächen im Westteil des Plangebietes,*
***M3/M4/M5*** *dem Eingriff durch die zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Bebauungsplanes noch nicht hergestellten gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), hierbei sind je 9 m² Baugebietsfläche 1 m² der Maßnahme M3 und 1 m² der Maßnahme M4 anzulegen; die Maßnahme M5 kann ersatzweise auf die vorstehenden Kompensationsverpflichtungen angerechnet werden.*
*Die Herstellung der Maßnahmen erfolgt erfolgt nach § 135a BauGB. Die vorstehende Zuordnung umfasst die Kosten für den Erwerb der Flächen und die Herstellung der Maßnahme.*

§ 4 Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Schutzanpflanzungen
Auf den Streifen für Schutzanpflanzungen sind 30% Großsträucher mit einer Höhe von 3 - 6 Metern, 30% Sträucher mit einer Höhe von 1,5 - 3 Metern und 30% Sträucher mit einer Höhe von 0,5 - 1,5 Metern stufig zu pflanzen. Die verbleibenden 10% sind mit einer Reihe Solitärbäume, Pflanzabstand 5 Meter zu bepflanzen. Je Strauch ist eine Vegetationsfläche von 1 m² und je Solitärbaum von 3 m² vorzusehen. Die Bepflanzung ist auf den festgesetzten Flächen vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen auszuführen. Die Verwendung von Pappeln ist nicht zulässig.

(2) Anpflanzgebote für Einzelbäume
Entlang den Erschließungsstraßen und Wegen ist je 10 Meter Grundstücksfront am eingetragenen Standort ein einheimischer großkroniger Laubbaum Bergahorn (Acer pseudoplatanus) zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden zum Pflanzzeitpunkt aufweisen. Im Bereich der Grundstückseinfahrten kann ein größerer Abstand zwischen den Bäumen gewählt werden. Die Gesamtanzahl der anzupflanzenden Bäume je Grundstück ist dann durch Veringerung der Abstände der restlichen Bäume zu garantieren.
Zäune im Plangebiet sind durch eine dichte Strauchhinterpflanzung zu begrünen.

(4) Stellplatzanlagen für PKW sind wasserdurchlässig zu befestigen (Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster). Sie sind durch das Anpflanzen von Laubbäumen zu begrünen. Je 6 Stellplätze soll ein einheimischer großkroniger Laubbaum gepflanzt werden,

§ 5 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten für die *Erdgasförderung*, die Wasserversorgung und die Energieversorgung für vorhandene Leitungen zu belasten. Dem Betreiber der Leitungen ist zur Pflege, Wartung und zum Austausch der Leitung Zutritt über die private Grundstücksfläche zu gewähren. Erforderliche Sicherheitsabstände gemäß DIN sind einzuhalten.

§ 6 *Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)*
*Als Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung von Gebäudehöhen auf den Baugrundstücken gilt die Höhenlage der Begrenzung der Verkehrsflächen, gemessen auf der Mitte des insgesamt angrenzenden, das Grundstück erschließenden Straßenabschnittes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der ihm zugewandten Gebäudeseite, so ist die Höhenlage jeweils um das Maß der Steigung oder des Gefälles der Oberfläche zu erhöhen oder zu verringern.*

§ 7 Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 - 92 Altmark - Werkstätten - Stadt Salzwedel vom 17.09.1992 tritt außer Kraft.

**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

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

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (Einschränkungen siehe auch §1 textliche Festsetzungen)
- GI (E) — Eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 BauNVO) (Einschränkungen siehe auch §1 textliche Festsetzungen)
- GE-1 — Gewerbegebiete mit zusätzlicher Beschränkung der Bebaubarkeit (gemäß § 1 Abs. 7 textliche Festsetzungen)
- GI(E)-1 — Eingeschränkte Industriegebiete mit zusätzlicher Beschränkung der Bebaubarkeit (gemäß § 1 Abs. 7 textliche Festsetzungen)
- FSP 70/55 — immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (Emissionskontingent) Tag/ Nachtwert in dB (A)/ m²
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 5,0 — Baumassenzahl (BMZ)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 12 m — Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- \- keine Bauweise festgesetzt
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: geschützte Werkstätten

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

- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdische Hauptversorgungsleitung
- oberirdische Hauptversorgungsleitung

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche öffentliche Grünanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- anzupflanzender Baum

8. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten vorhandener Leitungen zu belasten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten baulicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

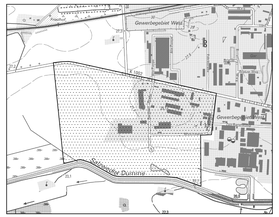
9. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 und 6a BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasten sind
- 0 — Umgrenzung der gemäß § 76 Abs. 2 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiete

# Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

## Bebauungsplan Nr. 13-93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg" 4. Änderung

Entwurf Mai 2017
Maßstab 1: 1000




Satzung der Hansestadt Salzwedel über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13-93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg"

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13-93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Inkleben, den

Funke
Architekt für Stadtplanung

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben / Abendstraße 14a

vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2015

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg" beschlossen.

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen

vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen

vom ..... bis..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Als Satzung beschlossen.

vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß §10 BauGB am

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Inkraftgetreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Planerhaltung § 215 BauGB

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Salzwedel, den

Blümel
Bürgermeisterin

Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a

verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt, TK 10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 / G01-5008524-2014