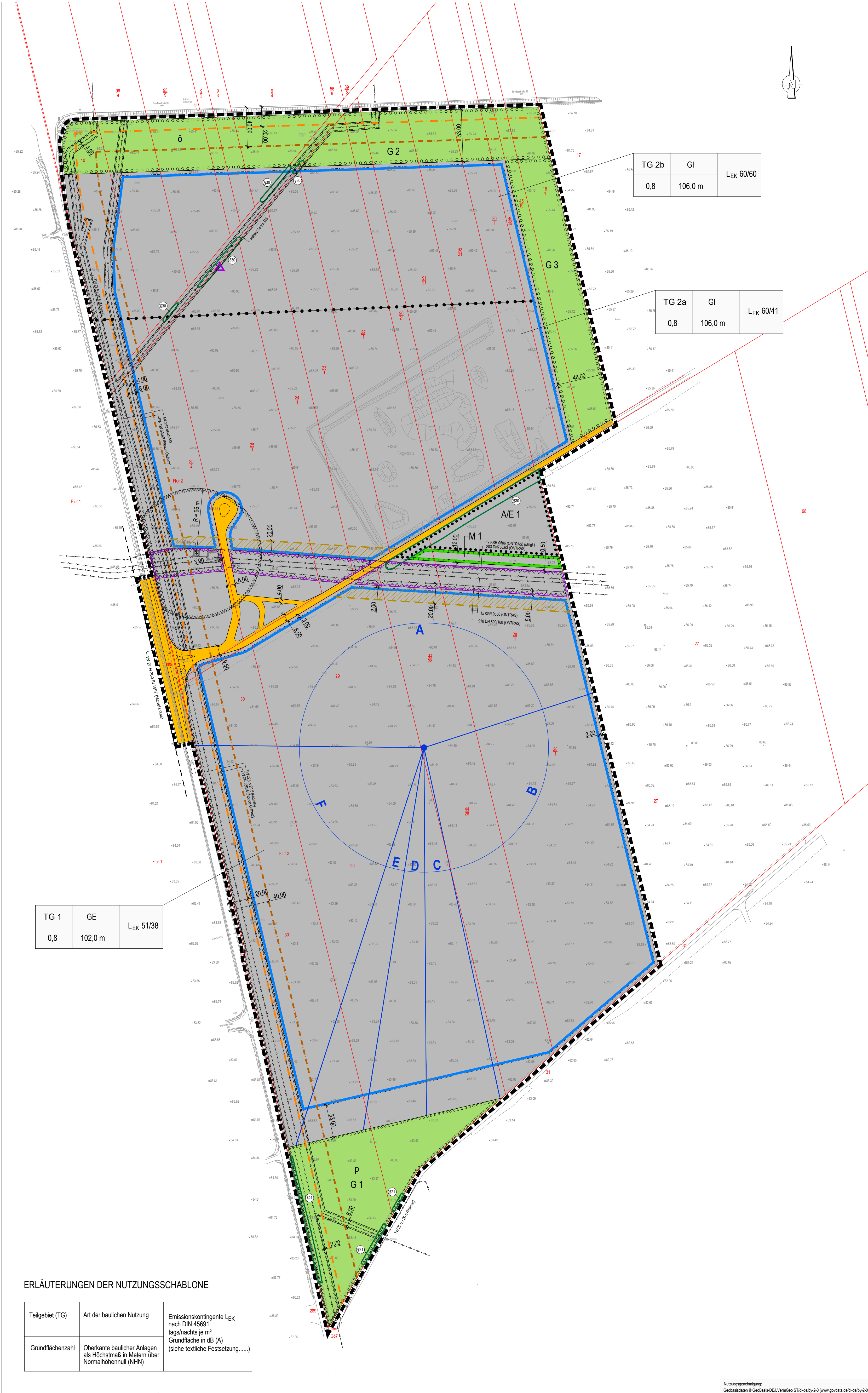


# Stadt Zörbig

## Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbe- und Industriegebiet Salzfurkapele"

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. FESTSETZUNGEN

| Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
|---------------------------|------------------------|
| <b>GE</b> Gewerbegebiet   | § 8 BauNVO             |
| <b>GI</b> Industriegebiet | § 9 BauNVO             |

| Maß der baulichen Nutzung                                                           | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 0,8 Grundflächenzahl                                                                | §§ 16, 19 BauNVO       |
| ≥ 106,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalniveau (NN) | §§ 16 und 19 BauNVO    |

| Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
|------------|------------------------|
| Baugrenze  |                        |

| Verkehrsflächen                    | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|------------------------------------|-------------------------|
| öffentliche Straßenverkehrsflächen | § 23 BauNVO             |

| Grünflächen  | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
|--------------|-------------------------|
| Grünfläche   |                         |
| ö öffentlich |                         |
| p privat     |                         |

| Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|

| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

| Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 lt. a) BauGB |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|

| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 lt. b) BauGB |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|

| Sonstige Planzeichen | § 9 Abs. 7 BauGB |
|----------------------|------------------|
|----------------------|------------------|

| Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung Rezultaten sind | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
|----------------------------------------------------------|-------------------------|

| Bereiche, in denen keine Gebäude errichtet werden dürfen die den ständigen Aufenthalt von Menschen dienen | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

| Anbauverbotszone nach § 24 StrG LSA bzw. § 9 StrG | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
|---------------------------------------------------|-------------------------|
|---------------------------------------------------|-------------------------|

| Anbaubeschränkungszone nach § 24 StrG LSA bzw. § 9 StrG | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|
|---------------------------------------------------------|-------------------------|

| mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Minetz Strom GmbH, Fernwärmeversorgung Ebaue-Gotharz GmbH bzw. der Midewa GmbH | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

| mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH (203 DN/750) bzw. der Erdgaspeicher Peissen GmbH (910 DN 900/100) | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 16 Abs. 5 BauNVO |
|--------------------------------------|--------------------|
|--------------------------------------|--------------------|

| Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter | § 16 Abs. 5 BauNVO |
|---------------------------------------|--------------------|
|---------------------------------------|--------------------|

#### 2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

##### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdische Bestandsleitungen

Bezugspunkt / Sektor für richtungsabhängige Schallleistungs-kontingente

Festpunkt der Landesvermessung Sachsen-Anhalt

geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA

geschützte Alee nach § 21 NatSchG LSA

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

###### 1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet
  - o Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe
  - o Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung
  - o Tankstellen und
  - o Anlagen für sportliche Zweckeunzulässig sind.

- In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:
  - o Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
  - o Vergnügungsstättennicht Bestandteil dieser Satzung.

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Störfallbetriebe nach 12.BImSchV unzulässig.

#### RECHTSGRUNDLAGE

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in dem GE-Teilgebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent  $L_{eq}$  nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Querschnitt der Wert für die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querschnitt der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 5.

- Für die im Planteil festgesetzten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{eq,k}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{eq,k,add}$ :

| Richtungssektor k | Anfang | Ende   | $L_{eq,k,add}$ | $L_{eq,k,add}$ |
|-------------------|--------|--------|----------------|----------------|
| A                 | 271,1° | 72,1°  | 16             | 19             |
| B                 | 72,1°  | 170,4° | 0              | 14             |
| C                 | 170,4° | 181,5° | 1              | 0              |
| D                 | 181,5° | 188,2° | 4              | 4              |
| E                 | 188,2° | 196,1° | 11             | 11             |
| F                 | 196,1° | 271,1° | 3              | 17             |

0° ist im Norden, Uhrzeigersinn. Bezugspunkt (Rechtswert: 720455,56; Hochwert: 5732096,35)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 12, Abschnitt (6) und (7) für Immissions-orte j im Richtungssektor  $k$  durch  $L_{eq,k} + L_{eq,k,add}$  zu ersetzen ist.

#### 1.2 Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Industriegebiet
  - o Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe
  - o Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung und
  - o Tankstellenunzulässig sind.

- Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.2.1 sind in den GI-Teilgebieten TG 2a und 2b Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handelsbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsstelle gegen-über den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist, zulässig.

- In dem Industriegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO:
  - o Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowienicht Bestandteil dieser Satzung.

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in allen GI-Teilgebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent  $L_{eq}$  nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Querschnitt der Wert für die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querschnitt der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 5.

- Für den im Planteil festgesetzten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{eq,k}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{eq,k,add}$ :

| Richtungssektor k | Anfang | Ende  | $L_{eq,k,add}$ | $L_{eq,k,add}$ |
|-------------------|--------|-------|----------------|----------------|
| A                 | 271,1° | 72,1° | 16             | 19             |

0° ist im Norden, Uhrzeigersinn. Bezugspunkt (Rechtswert: 720455,56; Hochwert: 5732096,35)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 12, Abschnitt (6) und (7) für Immissions-orte j im Richtungssektor  $k$  durch  $L_{eq,k} + L_{eq,k,add}$  zu ersetzen ist.

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

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO darf das in der Nutzungsschablone festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Nebenanlagen (technische Dachaufbauten, Photovoltaik- oder Solarfaktenanlagen i. d. A.) überschritten werden.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen, Anlagen zur Ver- und Entsorgung einschließlich von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig.

#### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Gemäß § 2 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

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

- PKW-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen mit einem Abflussbewert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche M 1 ist eine Baum-Strauch-Hecke mit einer Breite von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil Bäume zu Sträuchern beträgt 1 : 10.

- Zu Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzraster wird auf die Festsetzung 6.2 verwiesen.

- Zum Schutz der Brudvigel ist eine Inanspruchnahme der Ackerflächen nur im Zeitraum vom 01. September bis 28. Februar und der Gehölze nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

- Zum Schutz der Zaunedeichen sind vor einer Gehölznahme vorkommende Zaunedeichen in ein Ersatzbiotop gemäß Festsetzung 5.5 umzusetzen. Für diese Maßnahme ist ein Fachgutachter einzusetzen. Der Antrag erfolgt auf der Grundlage eines durch die untere Naturschutzbehörde genehmigten Umweltschutzkonzeptes.

- Zum Schutz der Zaunedeichen sind nach Vorgabe des Fachgutachters zu Standorten und Ausführung drei Replizieren herzustellen. Zur Kontrolle der Funktionsfähigkeit ist ein Monitoring über 5 Jahre durchzuführen. Die Heide ist im 1., 3., und 5. Jahr nach Herstellung auf den Vorkommen von Zaunedeichen zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

- Zum Schutz der Amphibien sind vor dem Beginn eingreifender Maßnahmen vorkommende Amphibien auf der Grundlage eines genehmigten Fangkonzeptes abzusammeln. Für die Umsetzung der Maßnahme ist ein Fachgutachter einzusetzen.

- Zum Schutz der Amphibien ist die jeweilige Baufähigkeit durch einen Amphibienschutzplan einzuräumen. Der Zuan ist bis zum Ende der Baufähigkeit vorzuhalten und wohnortlich durch eine ökologische Baubegleitung auf Unversehrtheit zu kontrollieren.

- Zum Schutz der Felderheide sind auf 24 ha Ackerfläche jeweils 2 Felderheiden mit einer Größe von ca. 20 - 40 m anzulegen. Alternativ ist auch die Verdoelung des Saattheidenbestandes in Getreidefeldern, die Anlage von Weiden, die Verkleinerung der Schläge oder die Anlage von Blühstreifen möglich.

- Zum Schutz des Neuntöters sind innerhalb der Fläche AE 1 drei parallel verlaufende, jeweils 10 m lange und mittelfach unterbrochene Hecken-Gehölzstrukturen mit gebietsheimischen, dominierenden Gehölzen (z.B. Schlehe, Weißdorn, Rose) anzupflanzen. Zu Pflanzqualität und Pflanzraster wird auf die Festsetzung 5.2 verwiesen.

- Zum Schutz der Graumäher ist innerhalb der Fläche AE 1 eine Mahd im Zeitraum von Ende April bis August unzulässig.

- Den Gewerbebetrieben und den Verkehrsflächen wird die Entwicklung von mesophilen Grünland auf einer Fläche von insgesamt 63.860 m² auf folgenden Flurstücken:

Gemarkung Salzfurkapele, Flur 1, Flurstück 328, Gemarkung Salzfurkapele, Flur 2, Flurstück 10 (w), Gemarkung Salzfurkapele, Flur 5, Flurstück 386, 387, 392, 394, Gemarkung Spören, Flur 8, Flurstück 124 (w) zugeordnet.

Maßnahme:  
Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut mit einem hohen Kräuteranteil  
Pflanz 1., 3. Jahr zweimalig Mahd / Jahr einschließlich Abmähen des Mahdgutes, alternierend Heugewinnung möglich  
ab 4. Jahr: einmalige bis maximal zweimalig Mahd / Jahr sowie Blühstreifen von mindestens 2 m Breite / ha alternierend belassen

Hinweis: Erhalt der vorhandenen Gehölze  
Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind unzulässig

#### 6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lt. a) und b) BauGB)

- Je angefangene 5 ebenerdige PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer Laubb Baum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass die Baumkronen die Stellplätze überdecken. Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Je Baum ist im versetzten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m² nachzuweisen. Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumränge gegen Überfahren zu sichern.

- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche AE 1 ist ein Offenland wie folgt zu entwickeln. Die Fläche ist unter Erhalt der vorhandenen Hecke durch Anpflanzung einer mindestens 10 m breiten Baum-Strauch-Hecke im Osten anzulegen. Auf der Fläche sind drei Gehölzreihen mit einer Größe von jeweils 500 m² anzupflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil Bäume zu Sträuchern beträgt für alle Gehölzreihen 1 : 10.

Pflanzabstand: 1,50 m zwischen den Reihen und 1,50 m in der Reihe

Artenauswahl Bäume:  
Acer campestre - Faidhalm  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm

Artenauswahl Sträucher:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hainthorn  
Corylus avellana - Hasel  
Eucalyptus europaeus - Europäisches Pfaffenholz  
Ligustrum vulgare - Gemeine Liguster  
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche  
Prunella spinosa - Schlehe  
Rhamnus cathartica - Purpur-Kreuzdorn  
Rosa canina - Hundrose  
Salix caprea - Sal-Weide  
Viburnum opulus - Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm  
Auf der verbleibenden Fläche ist eine Blühwiese anzulegen. Es ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuführen. Zum Mahdzentrum ist die Festsetzung 5.9 zu beachten.

- Die Grünfläche G 1 ist mindestens zu 50 % wie folgt zu begrünen: Die der Straße Am Sandberg und der 141 vorhandenen Baumreihen sind zu erhalten. Die Fläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²) und einem gebietsheimischen Laubb Baum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) je angefangene 250 m² zu bepflanzen. Der Anteil der beerentragenden Bäume und Sträucher beträgt mindestens 15 %. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Blühwiese anzulegen. Es ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuführen. Alternativ ist auch eine Heugewinnung möglich. Zu Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzraster wird auf die Festsetzung 6.2 verwiesen. Innerhalb der Grünfläche ist ein naturnah auszubildendes Regenrinnchen-Verankerungsbecken zulässig. Ausgenommen von einer Bepflanzung ist der entlang der 141 vorhandenen Straßengraben.

- Die Grünfläche G 2 ist wie folgt zu begrünen: Die Fläche ist parallel zur Bundesstraße B 6 in 4 Straßen zu gliedern, die im Wechsel als Offenboden und als Blühstreifen jährlich sowie alternierend anzulegen sind. Für die Ansaat ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Innerhalb der Grünfläche ist ein naturnah auszubildendes Regenrinnchen-Verankerungsbecken zulässig. Zur Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Maßnahme für den Amphibienschutz ist ein Monitoring über 5 Jahre durchzuführen. Die Fläche ist im 1., 3. und 5. Jahr nach Herstellung auf ein Vorkommen von Amphibien zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde zu übergeben.

- Die Grünfläche G 3 ist wie folgt zu begrünen: Im Osten der Fläche ist entlang der Grenze zum Acker eine mindestens 8 m breite Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen Arten zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist als Blühwiese anzulegen. Für die Blühwiese ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuführen. Alternativ ist auch eine Heugewinnung möglich. Innerhalb der Grünfläche ist ein naturnah auszubildendes Regenrinnchen-Verankerungsbecken zulässig.

#### 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Innerhalb der durch Planzeichen 15.5 PlanZV gekennzeichneten Flächen sind die Grundstücksflächen mit folgenden Rechten zu belasten:

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen

#### II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 BauO LSA)

- Die notwendigen Stellplätze sind mit dem eigenen Grundstück unterzubringen.

- Als Einhebungen sind Zäume bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen (Mauern, sonstige Wände) Ausnahme von Lärmschutzwänden.

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sollen sich in Form, Größe, Material und Farbe den Baukörper unterordnen und sind unterhalb der Traufkanten der Gebäude anzubringen.

#### HINWEISE:

##### 1. Archaische Denkmale

Im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans befinden sich gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmalSchG LSA) archaische Kulturdenkmale. Darüber hinaus bestehen nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (DLA LSA) aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten sowie anderer Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodengriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Aus den vorgenannten Gründen bedürfen Bodengriffe im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 14 Abs. 8 DenkmalSchG LSA). Der entsprechende Antrag ist bei der zuständigen Denkmalbehörde (untere Denkmalbehörde beim Landesamt Anhalt-Bitterfeld) anzubringen. Den Baumaßnahmen muss ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archaischen Evidenz vorgeschaltet werden. Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchaischer Sicht zugestimmt werden kann - möglicherweise nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmalSchG LSA eine fachgerechte archaische Dokumentation nach dem derzeit gültigen Standards des DLA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

##### 2. Kampfmittelverdräufschflächen

Der südliche Teil des Plangebietes und des Straßenstückes der Landesstraße 141 sind als Kampfmittelverdräufschflächen registriert. Das betrifft die folgenden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke: Gemarkung Salzfurkapele, Flur 1, Flurstück 389, Gemarkung Salzfurkapele, Flur 2, Flurstück 27, 29, 291, 4428.

Der zuständigen Bauordnungsbehörde (Fachbereich Bauordnung des Landesamtes Anhalt-Bitterfeld) ist deshalb vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen eingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA i. V. m. der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vorzulegen.

##### 3. Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Ferngasleitung 203

Im Abstand von 20 m von der Leitungsachse der Ferngasleitung 203 sind Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig (siehe Planzeichnung).

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat in seiner Sitzung am 29. Mai 2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbe- und Industriegebiet Salzfurkapele" gefasst (Beschluss-Nr. 2024-VO-0048). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1. Oktober 2024 im Amtsblatt Nr. 11/2024 bekannt gemacht.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 2. Oktober 2024 bis zum 4. November 2024 erfolgt. Darüber hinaus konnten die auslegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Zörbig eingesehen werden.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17. September 2024 frühzeitig unterrichtet worden.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 28. Mai 2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Mai 2025 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt (Beschluss-Nr. 2025-VO-0000). Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 10. Juni 2025 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedem vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 6/2025 der Stadt Zörbig sowie auf der Internetseite der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2. Juni 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Mai 2025 sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und der bereits vorliegenden, umweltrelevanten Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. Juni 2025 bis zum 14. Juni 2025 auf der Internetseite der Stadt Zörbig sowie ergänzend während der Dienststunden im Fachbereich Bau und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Lange Straße 34 veröffentlicht. Darüber hinaus konnten die auslegenden Unterlagen im Fachbereich Bau und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Lange Straße 34 eingesehen werden.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2. Juni 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Mai 2025 sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und der bereits vorliegenden, umweltrelevanten Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. Juni 2025 bis zum 14. Juni 2025 auf der Internetseite der Stadt Zörbig sowie ergänzend während der Dienststunden im Fachbereich Bau und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Lange Straße 34 veröffentlicht. Darüber hinaus konnten die auslegenden Unterlagen im Fachbereich Bau und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Lange Straße 34 eingesehen werden.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2) vorgebrachten Anregungen am 25. Februar 2026 geprüft und abgezwungen (Beschluss-Nr. 2025-VO-0129). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat den Bebauungsplan am 25. Februar 2026 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 2025-VO-0130). Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Ausfertigungsvermerk Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... ausfertigt.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 2026 im Amtsblatt der Stadt Zörbig Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 4 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVO LSA) hingewiesen.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat den Bebauungsplan am 25. Februar 2026 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 2025-VO-0130). Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Ausfertigungsvermerk Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... ausfertigt.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 2026 im Amtsblatt der Stadt Zörbig Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 4 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes