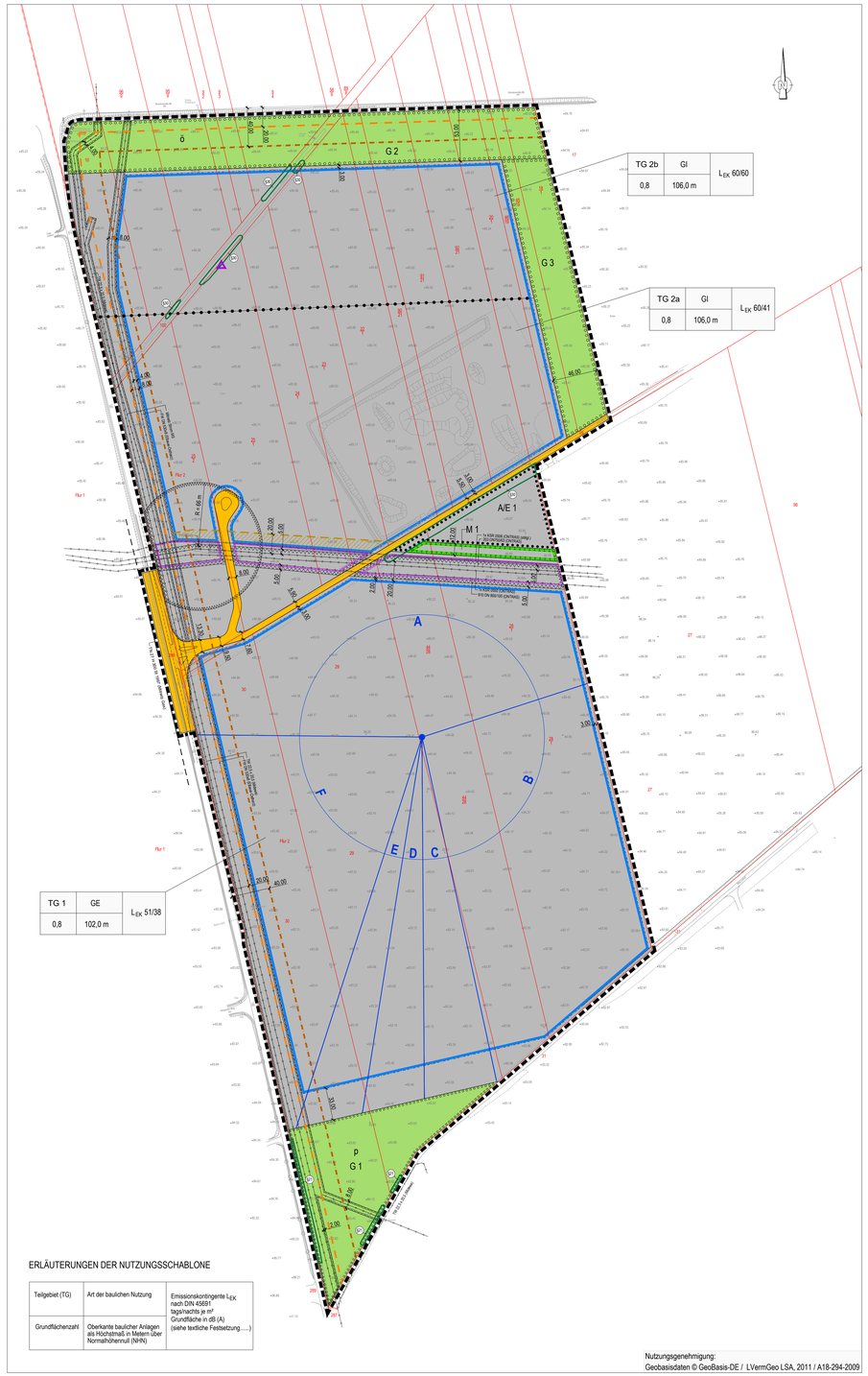
Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbe- und Industriegebiet Salzfurtkapelle"

TEIL A PLANZEICHNUNG



ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung	Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags/nachts je m²
Grundflächenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)	Grundfläche in dB (A) (siehe textliche Festsetzung.....)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

- GE — Gewerbegebiet — § 8 BauNVO
- GI — Industriegebiet — § 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,8 — Grundflächenzahl — §§ 16, 19 BauNVO
- z.B. 106,0 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) — §§ 16 und 18 BauNVO

Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; § 23 BauNVO

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünfläche
- ö — öffentlich
- p — privat

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Bereiche, in denen keine Gebäude errichtet werden dürfen die den ständigen Aufenthalt von Menschen dienen
- Anbauverbotszone nach § 24 StrG LSA bzw. § 9FStrG
- Anbaubeschränkungszone nach § 24 StrG LSA bzw. § 9FStrG
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechtenzu belastende Flächen zugunsten der Mitnetz Strom GmbH, Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH bzw. der Avdewa GmbH — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH (203 DN750/63) bzw. der Erdgasspeicher Peissen GmbH (910 DN 800/100) — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- 15.00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- unterirdische Bestandsleitungen
- Bezugspunkt / Sektor für richtungsabhängige Schallemissionskontingente
- Festpunkt der Landesvermessung Sachsen-Anhalt
- §30 — geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA — § 9 Abs. 6 BauGB
- §21 — geschützte Allee nach § 21 NatSchG LSA — § 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- Flurstücksgrenze
- 29 — Flurstücksnummer

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1 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 Zwecke

unzulässig sind.

1.1.2 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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- o Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

1.1.4 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_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Wert für die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich 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.

1.1.5 Für die im Planteil festgesetzten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor k	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,Tag}$	$L_{EK,zus,Nacht}$
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: 5732696,35)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

1.2 Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

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

unzulässig sind.

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

1.2.3 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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie

nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2.4 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_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Wert für die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich 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.

1.2.5 Für den im Planteil festgesetzten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor k	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,Tag}$	$L_{EK,zus,Nacht}$
A	271,1°	72,1°	16	19

0° ist im Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt (Rechtswert: 720455,56, Hochwert: 5732696,35)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

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

2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in der Nutzungsschablone festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Nebenanlagen (technische Dachaufbauten, Photovoltak- oder Solarthermieanlagen u. ä.) überschritten werden.

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

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

3.2 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. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Gemäß § 22 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)

5.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

5.2 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.

5.3 Zum Schutz der Brutvögel 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.

5.4 Zum Schutz der Zauneidechsen sind vor einer Gehölzentnahme vorkommende Zauneidechsen in ein Ersatzhabitat gemäß Festsetzung 5.5 umzusiedeln. Für diese Maßnahme ist ein Fachgutachter einzubinden. Der Abfang erfolgt auf der Grundlage eines durch die untere Naturschutzbehörde genehmigten Umsiedlungskonzeptes.

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

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

5.7 Zum Schutz der Amphibien ist die jeweilige Baufläche durch einen Amphibienschutzzaun einzuzäunen. Der Zaun ist bis zum Ende der Bautätigkeit vorzuhalten und wöchentlich durch eine ökologische Baubegleitung auf Unversehrtheit zu kontrollieren.

5.8 Zum Schutz der Feldlerche sind auf 24 ha Ackerfläche jeweils 2 Feldlerchenfenster mit einer Größe von ca. 20 - 40 m² anzulegen. Alternativ ist auch die Verdoppelung des Saatreihenabstandes in Getreidefeldern, die Anlage von Wegrainen, die Verkleinerung der Schläge oder die Anlage von Blühstreifen möglich.

5.9 Zum Schutz des Neuntöters sind innerhalb der Fläche A/E 1 drei parallel verlaufende, jeweils 10 m lange und mehrfach unterbrochene Hecken-/Gebüschstrukturen mit gebietsheimischen, dornentragenden Gehölzen (z.B. Schlehe, Weißdorn, Rose) anzupflanzen. Zu Pflanzqualität und Pflanzraster wird auf die Festsetzung 6.2 verwiesen.

5.10 Zum Schutz der Grauammer ist innerhalb der Fläche A/E 1 eine Mahd im Zeitraum von Ende April bis August unzulässig.

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

6.1 Je angefangene 5 ebenerdige PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer Laubbaum 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 überstellen. Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplätze zu erfolgen.
Je Baum ist im versiegelten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m³ nachzuweisen.
Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern.

6.2 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche A/E 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 einzufassen.
Auf der Fläche sind drei Gehölzinseln mit einer Größe von jeweils 500 m² anzupflanzen.
Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil Bäume zu Sträuchern beträgt für alle Gehölzpflanzungen 1 : 10.

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

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
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 Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartucus	-	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum opulus	-	Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm

Auf der verbleibenden Fläche ist eine Blühwiese anzusäen. Es ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuführen. Zum Mahdzeitpunkt ist die Festsetzung 5.9 zu beachten.

6.3 Die Grünfläche G 1 ist mindestens zu 50 % wie folgt zu begrünen:
Die an der Straße Am Sandberg und der L 141 vorhandenen Baumreihen sind zu erhalten.
Die Fläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m2) und einem gebietsheimischen Laubbaum 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 anzusäen. Es ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist bis drei Jahre nach Herstellung der Fläche abzufahren.
Zu Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzraster wird auf die Festsetzung 6.2 verwiesen
Innerhalb der Grünfläche ist ein naturnah auszubildendes Regenrückhalte- /Versickerungsbecken zulässig.

6.4 Die Grünfläche G 2 ist wie folgt zu begrünen:
Die Fläche ist parallel zur Bundesstraße B 6n in 4 Streifen 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 Regenrückhalte- /Versickerungs becken zulässig.

6.5 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 anzusäen. Für die Blühwiese ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuführen.
Innerhalb der Grünfläche ist ein naturnah auszubildendes Regenrückhalte- /Versickerungs becken zulässig.

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

7.1 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)

1.0 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

2.0 Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen (Mauerwerk, sonstige Wände) mit Ausnahme von Lärmschutzwänden.

3.0 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sollen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und sind unterhalb der Traufkanten der Gebäude anzuordnen.

HINWEISE:

1 Archäologische Denkmale

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

2 Kampfmittelverdachtsflächen

Der südliche Teil des Plangebietes und das Straßenflurstück der Landesstraße 141 sind als Kampfmittelverdachtsflächen registriert. Das betrifft die folgenden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke:
Gemarkung Salzfurtkapelle, Flur 1, Flurstück 289,
Gemarkung Salzfurtkapelle, Flur 2, Flurstücke 27, 30, 29, 28/1, 44/28.
Der zuständigen Bauordnungsbehörde (Fachbereich Bauordnung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) ist deshalb vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden 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 Nutzungseinschränkungen 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

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

Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister

2. 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 ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Zörbig eingesehen werden.

Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister

3. 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

4. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am ..... 2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom ..... 2025 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt (Beschluss-Nr. .....). Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... 2025 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 9/2023 der Stadt Zörbig sowie auf der Internetseite der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.

Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... 2025 sowie die Begründung einschließlich Umwelt bericht und die bereits vorliegenden, umweltrelevanten Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2025 bis zum ..... 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 ausliegenden Unterlagen im Fachbereich Bau und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Lange Straße 34 eingesehen werden.

Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2) vorgebrachten Anregungen am ..... 2025 geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. .....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat den Bebauungsplan am ..... als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. .....). Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.

Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister

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

Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister

10. 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 ..... 2023 im Amtsblatt der Stadt Zörbig Nr. ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
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 § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister

PRÄAMBEL

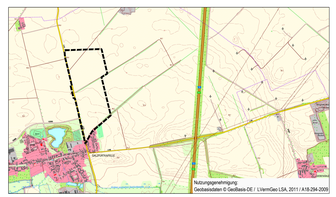
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Zörbig vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzfurtkapelle", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht und den zugehörigen Anlagen, erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.



Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbe- und Industriegebiet Salzfurtkapelle"

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Mai 2025
Gemarkung	Salzfurtkapelle
Flur	1, 2
Maßstab	1 : 2000
Kartengrundlage	ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.