Planzeichnung Teil A

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Katasteramtes Staßfurt
Gemeinde Klein Wanzleben,
Stadt Wanzleben
Gemarkung Klein Wanzleben, Flur 2
Gemarkung Remkersleben, Flur 5
Gemarkung Wanzleben, Flur 5
Maßstab 1:2000
Stand der Planunterlage: April 2003
Vervielfältigungsgenehmigung erteilt durch das Katasteramt Staßfurt am: 20.06.2003
Aktenzeichen: A9- 1646/03

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

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

GI(E)	Industriegebiete (§9 BauNVO), mit erheblich eingeschränktem Emissionsniveau
GI	Industriegebiete (§9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
10,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze (§ 21 BauNVO)
FSP 70/57	zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel Tagwert/ Nachtwert in dB(A) bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche

3. überbaubare Flächen

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

6. sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Grünflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Stadt Wanzleben (§9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Gemeinde Klein Wanzleben (§9 Abs.7 BauGB)

Teil B: Textliche Festsetzungen zu den Bebauungsplänen

Die textlichen Festsetzungen gelten sowohl für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemeinde Klein Wanzleben, als auch für den räumlichen Geltungsbereich in der Stadt Wanzleben.

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

(1) Gemäß §1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Industriegebieten aufgrund der Vorbelastung der im Westen und Südwesten angrenzenden Flächen in Bezug auf Gerüche nur Betriebe zulässig sind, die entweder verfahrensbedingt keine Geruchsemissionen ableiten oder den Nachweis der Irrelevanz gemäß der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz vom Mai 1999) erbringen. Dieser Nachweis ist gemäß Punkt 3.3 GIRL auf die von der gesamten Anlage ausgehenden Zusatzbelastungen zu beziehen. Die Einhaltung der zulässigen Schwellenwerte d.h. der zu erwartende Immissionsbeitrag auf den Beurteilungsflächen (Irrelevanzgrenze) außerhalb des Plangebietes ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

(2) Gemäß §1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den untereinander abgegrenzten Teilflächen der Industriegebiete Betriebe und Anlagen nur zulässig sind, wenn ihre abgestrahlte immissionswirksame Schallleistung (FSP) je Qudratmeter Grundfläche die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel Tagwert/ Nachtwert nicht überschreitet.
Es ist zulässig, die Schallleistungskontingente der einzelnen Flächen untereinander auszutauschen, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass dadurch die insgesamt resultiernden Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten nicht relevant erhöht werden.

(3) Gemäß §1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet unzulässig sind. Als Ausnahme sind zulässig:
-Kioske und Pausenversorgungseinrichtungen für die im Plangebiet Beschäftigten
-Verkaufseinrichtungen in denen Waren und Güter verkauft werden, die in den im Plangebiet ansässigen Betrieben hergestellt werden.

(4) Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebswohnungen im Plangebiet unzulässig sind. Gemäß §1 Abs.10 BauNVO i.V.m. §9 Abs.1 Nr.23 BauGB wird festgesetzt, dass eine Erweiterung, Änderung und Erneuerung bereits bestehender Betriebswohnungen zulässig ist,wenn durch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes an der Gebäudeaußenhaut gewährleistet wird, dass unter Zugrundelegung einer vollständigen Ausschöpfung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ein Innenpegel in Wohn- und Schlafräumen von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Ausnahmen von Satz1 können zugelassen werden, wenn ein ausreichender Schallschutz durch andere bauliche oder sonstige Vorkehrungen fachgutachterlich nachgewiesen wird.

§2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25a undb BauGB)

(1) Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. Nr.26 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit [1] bezeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein bis zu 1,5m über Gelände hoher Erdwall aus Überschußböden die im Plangebiet entstehen, anzulegen und vollflächig mit Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation zu bepflanzen ist. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe und zwischen den Reihen soll 1,5m betragen. Es sind 20 % Bäume als Heister und 80 % Sträucher anzupflanzen.

(2) Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die vorhandenen Gehölze und rasenartigen Strukturen zu erhalten und durch Überlassung an die natürliche Sukzession weiterzuentwickeln sind.
Gezielte Pflegemaßnahmen sind bei Erfordernis zulässig.

(3) Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit [2] bezeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein mehrstufiger Gehölzbestand aus standortgerechten Arten der potenziell natürlichen Vegetation anzupflanzen ist. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe und zwischen den Reihen soll 1,5m betragen. Es sind 10% Bäume als Hochstämme, 20 % als Heister und 70 % Sträucher anzupflanzen.

(4) Gemäß §9 Abs.1 Nr.25b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern die vorhandenen bzw. auf anderer rechtlicher Grundlage festgesetzten Gehölze dauerhaft und unversehrt zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen sind.

(5) Gemäß §9Abs.1 Nr. 25a wird festgesetzt, dass die nicht für betriebliche Zwecke benötigten und nicht versiegelten Flächen innerhalb der baulich genutzten Bereiche mit Sträuchern und Laubbäumen der potenziell natürlichen Vegetation zu gestalten sind, soweit die betrieblichen Verfahrensabläufe dies zulassen. Die Bereiche, in denen kein Gehölzwuchs möglich ist sind durch Landschaftsrasen (Wildwiesensaat) zu gestalten.

(6) Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt jeweils spätestens in der Pflanzperiode, die auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorhabens folgt, welches den jeweiligen Eingriff auslöst. Die Größenordnung des für Einzelvorhaben im Plangebiet zu leistenden Ausgleichs richtet sich nach dem Osnabrücker Modell entsprechend der Einordnung der Wertigkeiten im Grünordnungsplan.

Hinweise:
Die gemäß dem bisherigen Begrünungsplan zum Bau der Zuckerfabrik festgelegten Pflanzungen sind zu erhalten bzw. bei Erfordernis der Beseitigung gleichwertig zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für:
- Bepflanzungen im Bereich des PKW Parkplatzes
- Freiflächen im Bereich der Betriebswohnungen
- Windschutzpflanzungen und inselartige Bepflanzung neben der vorhandenen Lindenallee
- Objektbegrünungen technischer Bauwerke
- Grünflächen im Eingangsbereich der Zuckerfabrik

Satzung der Gemeinde Klein Wanzleben über den Bebauungsplan "Industriegebiet der Nordzucker AG" Klein Wanzleben

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141) in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 13.10.2003 die Satzung über den Bebauungsplan "Industriegebiet der Nordzucker AG" Teilbereich Klein Wanzleben , bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Klein Wanzleben 17.12.2003

Flügel
Bürgermeister

Satzung der Stadt Wanzleben über den Bebauungsplan "Industriegebiet der Nordzucker AG" Stadt Wanzleben

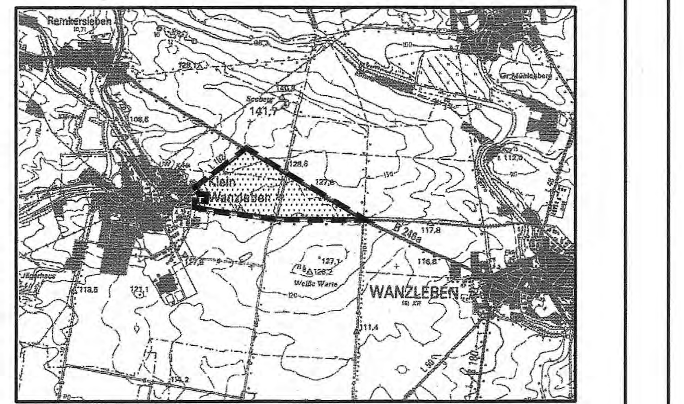
Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141) in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 20.11.2003 die Satzung über den Bebauungsplan "Industriegebiet der Nordzucker AG" Teilbereich Stadt Wanzleben , bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Wanzleben, 19.01.2004

Schindler
Bürgermeisterin

Bebauungspläne "Industriegebiet der Nordzucker AG" Gemeinde Klein Wanzleben Stadt Wanzleben

Satzung
Stand Dezember 2003



Darstellung auf Grundlage der Topographischen Karte 1:50000, Ausgabe 1997, Vervielfältigungserlaubnis erteilt: durch das Landesamt für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermG/V/047/2003

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J.Funke, Abendstr.14a, 39167 Irxleben, Tel.039204/8941, Fax 039204/8944

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet der Nordzucker AG" Teilbereich Gemeinde Klein Wanzleben beschlossen.	Den Entwurf des Bebauungsplanes Teilbereich Klein Wanzleben zur öffentlichen Auslegung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Teilbereich Klein Wanzleben hat öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan Teilbereich Klein Wanzleben als Satzung beschlossen.	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Inkraftgetreten
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	vom Gemeinderat der Gemeinde Klein Wanzleben gemäß §2 Abs.1 BauGB am 17.04.2003, bekanntgemacht am 02.05.2003	vom Gemeinderat der Gemeinde Klein Wanzleben gemäß §3 Abs.2 BauGB am 15.05.2003	vom 30.05.2003 bis 30.06.2003 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 23.05.2003 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	vom Gemeinderat der Gemeinde Klein Wanzleben gemäß §10 BauGB am 13.10.2003	am 21.10.2003	Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 07.11.2003 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Staßfurt, den 30.12.2003	Klein Wanzleben, den 17.12.2003	Klein Wanzleben, den 17.12.2003	Klein Wanzleben, den 17.12.2003	Klein Wanzleben, den 17.12.2003	Klein Wanzleben, den 17.12.2003	Klein Wanzleben, den 17.12.2003
Katasteramt Staßfurt	Flügel Bürgermeister	Flügel Bürgermeister	Flügel Bürgermeister	Flügel Bürgermeister	Flügel Bürgermeister	Flügel Bürgermeister

Für den Entwurf des Bebauungsplanes	Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet der Nordzucker AG" Teilbereich Stadt Wanzleben beschlossen.	Den Entwurf des Bebauungsplanes Teilbereich Wanzleben zur öffentlichen Auslegung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Teilbereich Wanzleben hat öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan Teilbereich Wanzleben als Satzung beschlossen.	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Inkraftgetreten
Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a	vom Stadtrat der Stadt Wanzleben gemäß §2 Abs.1 BauGB am 05.06.2003	vom Stadtrat der Stadt Wanzleben gemäß §2 Abs.1 BauGB am 28.08.2003	vom 24.09.2003 bis 30.09.2003 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 15.09.2003 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	vom Stadtrat der Stadt Wanzleben gemäß §10 BauGB am 20.11.2003	am 22.12.2003	Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 15.01.2004 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Irxleben, den 20.10.2003	Wanzleben, den 19.01.2004	Wanzleben, den 19.01.2004	Wanzleben, den 19.01.2004	Wanzleben, den 19.01.2004	Wanzleben, den 19.01.2004	Wanzleben, den 19.01.2004
Funke Architekt für Stadtplanung	Schindler Bürgermeisterin	Schindler Bürgermeisterin	Schindler Bürgermeisterin	Schindler Bürgermeisterin	Schindler Bürgermeisterin	Schindler Bürgermeisterin