Einheitsgemeinde der Stadt Teuchern

Gemarkung Deuben

Änderung
Bebauungsplan Nr. 2/1 „Industriegebiet Naundorf Nord“

Teil B - Textliche Festsetzungen

Stand: Juli 2024

Der Änderungsinhalt ist farblich (rot) kenntlich gemacht

und gilt nur für den Planbereich der Änderung.

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 8, 9, 11 und 14 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art, Büro- und Sozialgebäude.
Stellplätze u. Garagen nach § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen sowie Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit oder Dritter nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Von den allgeimein zulässigen Nutzungen nach Abs. 2 entsprechend § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:
Beherbungsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 entsprechend § 1 (6) BauNVO. Für Anlagen und Einrichtungen der Außenwerbung und Warenautomaten nach § 14 Abs. 1 Satz 1 und Satz 3 der BauNVO.

1.2 Industriegebiet (GI 1 und GI 2)

Zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Tankstellen, Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 1 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit oder Dritter nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO.

Nicht zulässig sind:
Anlagen nach § 9 Abs. 3 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 entsprechend § 1 (6) BauNVO. Für Anlagen und Einrichtungen der Außenwerbung und Warenautomaten nach § 14 Abs. 1 Satz 1 und Satz 3 der BauNVO.

~~1.3 Sondergebiet (SO-KTH)~~

~~Zulässig sind:~~
~~Anlagen für Kleintierhaltung (KTH), z. B. Koppeln, offene Überdachungen und Stallungen für die Unterstellung von Tieren.~~
~~Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit oder Dritter nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.~~

~~Nicht zulässig sind:~~
~~Ausstellungs- und Zuchtanlagen sowie Zwinger nach § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB.~~

1.3 Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie (SO PVA)

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind zulässig:

- Solarmodule einschließlich die erforderlichen Nebenanlagen,
- Wirtschaftswege zum Betreiben der Anlagen.

Innerhalb der Änderungs- und Erweiterungsfläche sind nicht zulässig:
- Anlagen zur Speicherung von Elektroenergie

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Neupflanzungen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB. Für Neupflanzungen werden folgende Baumarten festgesetzt:
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

48 Stellflächen werden neu errichtet. Für 4 Stellflächen ist jeweils ein Baum zu pflanzen, sodass insgesamt 12 Bäume auf der Sonderfläche für die Kleintierhaltung (SO-KTH) gepflanzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 und 17 Abs. 1 bis Abs. 3 und 18 Abs. 1 BauNVO, siehe Planzeichnung

2.1 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO.
Im GI 1 sind die Gebäudelängen bis maximal 85,00 m zulässig.

2.2 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO festgesetzt, siehe Planzeichnung.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3 Grundflächenzahl

Auf der Fläche SO PVA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Auf der Fläche SO PVA beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) 3,5 m über Geländeoberfläche.

Für die Fläche SO PVA ist zwischen Unterkante der Modultische und Oberfläche Gelände ein Mindestabstand von 0,80 m einzuhalten.

3. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB
Vegetationsfläche mit natürlichem Aufwuchs sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit oder Dritter nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind zulässig.

Einfriedungen sind so auszuführen, dass ein Bodenabstand von 10 bis 15 cm und bzw. eine ausreichende Maschenweite für Kleinsäuger und Amphibien vorhanden ist.

4. Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den Baugebieten sind nur solche Anlagen und technische Einrichtungen zulässig, welche die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel als Emissionsgrenzwerte nicht überschreiten:

Baugebiet	IFSP Tag	IFSP Nacht
GI 1 Industriegebiet	71 dB (A)/m²	54 dB (A)/m²
GI 2 Industriegebiet	65 dB (A)/m²	55 dB (A)/m²
GE Gewerbegebiet	60 dB (A)/m²	55 dB (A)/m²

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zw. den Baugebieten können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, sodass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Die Grünflächen sind mit Rasenansaat, Bodendeckern, Bäumen und Sträuchern begrünt, siehe Punkt 2.5.2.1 Biodiversität im Umweltbericht.

Grünordnerische Festsetzungen zur Änderung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 Ziffern a) und b) BauGB)

M 1 Die nach Planeintrag gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer b) BauGB festgesetzte Ansaatgrünfläche mit Bodendeckern, Bäumen und Sträuchern (Biotoptyp GSA / HRB) ist in einer Flächengröße von 702 m² dauerhaft zu erhalten.

M 2 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a) BauGB festgesetzten Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Feldgehölz – Biotoptyp HGA, heimischer Arten) in einer Flächengröße von insgesamt 928 m² neu anzulegen und zu erhalten.

Umsetzung der grünordnerischen Maßnahme 2

Es wird empfohlen, die Feldheckenstruktur als Gebüsch in mehreren voneinander abgetrennten Pflanzgruppen von mindestens 30 m² Flächengröße anzupflanzen. Je nach Nutzung können Anpflanzungen von Gebüschen als Heckenbepflanzung oder zur Grundstücksabtrennung angelegt werden.

Anzuchtform:

Anpflanzung von Gebüschen aus heimischen Sträuchern.

Artenliste Sträucher: (Str. 2 x v. 90 bis 120 cm)

Eingriffiger Weißdorn	,*Crataegus monogyna*
Blutroter Hartriegel	,*Cornus sanguinea*
Hunds-Rose	,*Rosa canina*
Gemeine Heckenrose	,*Rosa corymbifera*
Schlehe/Schwarzdorn	,*Prunus spinosa*

M 3 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als sonstige Grünfläche (Biotoptyp – PYY) auf einer Fläche von 3.548 m² anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

M 4 Der gemäß Planeintrag vorhandene heimische Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und deren Baumbestand bei Abgang zu ersetzen.

Invasive Arten und geschädigte Bäume und Gehölze sind zu entfernen und durch heimische Laubholzarten zu ersetzen. Die Neuanpflanzungen sind vor Wildverbiss wirksam zu schützen.

Baumarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feldahorn (*Acer campestre*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Straucharten: Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hunds-Rose (*Rosa Canina*).

M 5 Auf der Maßnahmefläche M 5 sind die Ablagerungen von Haus- und Gartenmüll, Gegenständen von Sperrmüll sowie Bauschutt zu entfernen.

M 6 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. verboten Hecken, Bäume und Büsche zu fällen, abzuschneiden oder zu zerstören.

6. Hinweise

Kampfmittelverdachtsflächen

Für den Geltungsbereich werden Belastungen mit Kampfmitteln in den Belastungskarten ausgewiesen, sodass das Gelände als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft wurde. Es ist entsprechend der KampfM-GAVO LSA §§ 2, 3 und 4 zu verfahren und vor Beginn von Bauarbeiten des Technische Polizeiamt zur Überprüfung zu verständigen.

7. Nachrichtliche Übernahme

Altbergbau

Das Altbergbaugebiet mit den versetzten Strecken wurde nachrichtlich im Geltungsbereich dargestellt. Eine Störung der natürlichen Grundwasserverhältnisse durch den ehem. untertägigen Bergbau ist nicht auszuschliessen. Des Weiteren ist der Übergang von gewachsenen zugekippten Böden mit Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz möglich. Im Besonderen sind das Fließ-, Setzungs-, Rutschungs- und Sackverhalten von Kippenböden bei geplanten Baumaßnahmen zu beachten.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2/1 tritt der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Deuben "Industriegebiet Naundorf Nord" vom 28.07.2000 außer Kraft.