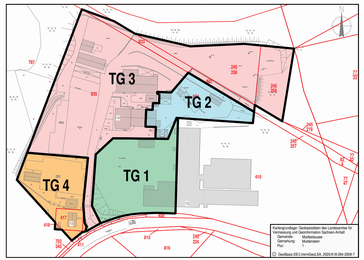
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg", OT Muldenstein der Gemeinde Muldestausee

Planzeichnung (Teil A)

Geräuschkontigentierung nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Quelle: Schallemissionsprognose vom Schallschutzbüro Ulrich Diete, SSB 04521 vom 02.12.2021



Auszug aus Gutachten: unmaßstäblich

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L (EK) in dB(A)/m²

Teilfläche	L (EK), T	L (EK), N
TG 1	60	50
TG 2	65	50
TG 3	65	55
TG 4	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Die festgesetzten Emissionswerte sind in den Genehmigungsverfahren für Gewerbeansiedlung nachzuweisen.

Zusatzkontingente L (EK) in dB(A)/m² für die Richtungssektoren

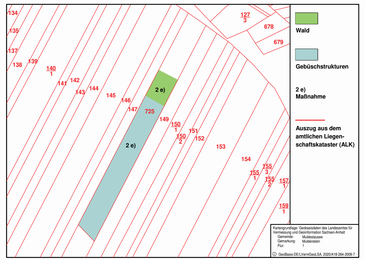
Sektor	Anfang	Ende	L(EKzus) T	L(EKzus) N
A	2,0	94,0	10	10
B	94,0	182,0	7	3
C	182,0	308,0	6	1
D	308,0	2,0	8	4

Referenzpunkt-Koordinate:
X: 32731539,00 Y: 5728660,00

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A-D in welchen die 4 Immissionsorte liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L (EK) der einzelnen Teilflächen durch L (EK) + L (EKzus) ersetzt werden.

Maßnahmeplan 2 - extern

Quelle: Umweltbericht vom LBU - Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung GmbH vom 01.03.2022



Auszug aus Anlage: unmaßstäblich

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) I.V.m §1 (5) und (6), § 1 (6) Punkt 2 § 1 (10), § 8 und § 13 BauNVO

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

1.1. Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Gemäß § 1 (6) Punkt 2 sind außerdem folgende Ausnahmen in dem Baugebiet allgemein zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Gebäude und Räume für die Ausübung freier Berufe

1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.3. Nicht zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.4. Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Gebäude mit der Hausnummern 14 und 15 zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungsänderungen, wenn diese den textlichen Festsetzungen 1.1 – 1.3 nicht widerspricht.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB I.V.m. § 16 und § 17 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet
a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.
b) Die Geschossflächenzahl ist auf 1,0 festgesetzt.
c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
d) Die Firsthöhe darf maximal 10,00m in Bezug auf die Oberkante des Geländes betragen. Fester Bezugspunkt Schachtdeckel D=87,85 mNHN nördlich Gebäude Nr. 14

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB I.V.m. § 22 (2) BauNVO

a) Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt.
b) Die Überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB I.V.m. §14 BauNVO)

a) PKW-Stellplätze, Garagen, sowie Carports sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.
b) Stellplätze für LKW und Baumaschinen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
c) Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind vorrangig auf überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
d) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden dürfen.
e) Aufschüttungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

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

Für die Dachentwässerung ist nach Möglichkeit eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen).
Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

7. Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente in dB(A)/m²

Teilfläche	L (EK), T	L (EK), N
TG 1	60	50
TG 2	65	50
TG 3	65	55
TG 4	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Die festgesetzten Emissionswerte sind in den Genehmigungsverfahren für Gewerbeansiedlung nachzuweisen.

Zusatzkontingente L (EK) in dB(A)/m² für die Richtungssektoren

Sektor	Anfang	Ende	L(EKzus) T	L(EKzus) N
A	2,0	94,0	10	10
B	94,0	182,0	7	3
C	182,0	308,0	6	1
D	308,0	2,0	8	4

Referenzpunkt-Koordinate:
X: 32731539,00 Y: 5728660,00

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A-D in welchen die 4 Immissionsorte liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L (EK) der einzelnen Teilflächen durch L (EK) + L (EKzus) ersetzt werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen

a) Flächenversiegelungen von zukünftig geplanten Stellplätzen sind versickerungsfähig mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 70 % herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegen stehen.

b) Die festgesetzten Grünflächen sowie die gekennzeichneten Laubbäume gemäß Planzeichnung sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglicher Versiegelung zu bewahren.

c) Die Grünflächen im Westen des Gewerbegebietes (siehe Maßnahmenplan) sind zur besseren Einbindung des Gewerbestandorts in die freie Landschaft entlang der angrenzenden Waldbestände mit einer 3 m breiten Baum-Strauchhecke zu bepflanzen (siehe Pflanzliste) und dauerhaft zu pflegen.

d) Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie des Waldverlustes im Zuge der Verdichtung bzw. Umstrukturierung des Gewerbestandorts ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Flurstück 725, Flur 3, Gemarkung Friedersdorf ein Erlen-Eschen-Sumpfwald sowie Weidengebüsch zu etablieren (siehe Pflanzliste).

Pflanzliste

Sträucher

Pflanzqualität: vStr, mB, 60-100/ Sth, 1x60-80, Dux1-2

Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Bruch-Weide	Salix fragilis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Bäume

Pflanzqualität: H, 3xv, mDb, 14-16/ Forstware, 1/1, 50-60

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petrea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllus
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

3. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

a) Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
Zum Schutz vor Individuenverlusten bei Brutvögeln sind Gehölzrodungen, Gebäudeabrisse und Baufeldfreimachungen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Kernbrutzeiten der potenziell betroffenen Vogelarten) durchzuführen.

b) Gebäude- und Gehölzkontrollen auf Fledermausbesatz
Unmittelbar vor den Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Des Weiteren sind zu fällende Gehölze mit einem Stammdurchmesser über 10 cm unmittelbar vor der Rodung auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Werden Tiere festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.

c) Kontrolle von Zauneidechsenvorkommen vor Baufeldfreimachung
Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen ist das Baufeld auf aktuelle Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Individuenverluste, Verlust Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im Falle aktueller Nachweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

d) Reduzierung von Lichtemission
Innerhalb des Gewerbegebietes sind nächtliche Lichtquellen auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren, um hohe Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermausarten und andere nachtaktive Tiere zu vermeiden. Die Beleuchtung sollte ausschließlich nach unten ausgerichtet werden und keinesfalls angrenzende Gehölzbestände ausleuchten.
Außerdem sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen.

e) Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel
Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Brutmöglichkeiten gebäudebrütender Brutvogelarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Brutstandorten leitet sich die Anzahl an Nistkästen ab, die an neu errichtete Gebäude in Süd- Südost-Ausrichtung anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Brutmöglichkeiten zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Nistkästen abzuleiten.

f) Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren
Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Quartierstrukturen gebäudebewohnender Fledermausarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Quartieren leitet sich die Anzahl an Fledermauskästen ab, die an die Bestandsgebäude in mindestens 3m Höhe und vor direkter Beleuchtung geschützt anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Quartierpotenziale zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Fledermauskästen abzuleiten.

Verfahrensvermerke

Präambel:
Auf Grund des § 10 des "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.Januar 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 6) geändert worden ist, in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassungdurch den Gemeinderat Muldestausee folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg", OT Muldenstein, erlassen.

1. Der Gemeinderat Muldestausee hat in seiner Sitzung am 21.07.2021 mit dem Beschlussantrag-Nr.: 179/2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Steinberg" beschlossen.
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde Im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom 25.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Muldestausee, den ....
Ferid Giebler
Bürgermeister

2. Der Gemeinderat Muldestausee hat am 21.07.2021 mit dem Beschlussantrag-Nr. 182/2021 den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Steinberg" gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg" hat vom 02.09.2021 bis einschließlich 05.10.2021während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Muldestausee öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 25.08.2021 bekannt gemacht.

Muldestausee, den ....
Ferid Giebler
Bürgermeister

3. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 24.08.2021 und 04.10.2022 abgestimmt.

Muldestausee, den ....
Ferid Giebler
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.08.2021 und 04.10.2022 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.

Muldestausee, den ....
Ferid Giebler
Bürgermeister

5. Der Gemeinderat Muldestausee hat am 07.09.2022 mit dem Beschlussantrag-Nr. 208/2022 den Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Steinberg" gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg" hat vom 06.10.2022 bis einschließlich 07.11.2022 während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Muldestausee öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 28.09.2022 bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf zum Bebauungsplan konnte während der Auslegungszeit ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee, sowie über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt eingesehen werden.

Muldestausee, den ....
Ferid Giebler
Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Muldestausee hat die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 12.04.2023 geprüft und den Abwägungsbeschluss 036/2023 gefasst.
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 09.05.2023 mitgeteilt worden.

Muldestausee, den ....
Ferid Giebler
Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg" wurde vom Gemeinderat am 12.04.2023 als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.04.2023 (Nr. 036/2023) gebilligt.

Muldestausee, den ....
Ferid Giebler
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg" wird hiermit ausgefertigt.

Muldestausee, den ....
Ferid Giebler
Bürgermeister

9. Die Stelle bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom 31.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg" ist auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee einsehbar.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Muldestausee, den ....
Ferid Giebler
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-17 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)
zulässige Firsthöhe

A		
B	E	
C	F	
D		

Höchstmaß der Vollgeschosse
Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

27/48 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserversorgung unterirdisch TWL DN 500 + Steuerkabel

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

LLLLLL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Bebauungsplan

BEZEICHNUNG
Gemeinde Muldestausee "Gewerbegebiet Am Steinberg"

MASSTAB	GEMARKUNG
1 : 1000	Muldenstein
FASSUNG VOM	**FLUR**
Februar 2023	1

PLANUNGSPHASE
Satzungsexemplar

INGENIEURBÜRO LADDE-HOBUS
Ortsteil Bitterfeld
Binnengarnerstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03493 / 336060
Fax. 034906 / 20 20 20
E-mail: info@iso-ladde-hobus.de
www.iso-ladde-hobus.de
Infrastruktur · Straßenbau · Objektplanung
ISO INGENIEURBÜRO LADDE-HOBUS

	Datum	Gez.:
	02/23	Ib Ladde
	geprüft:	