

Teil A Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11, 16 BauNVO)

- Die gem. § 8 (2) BauNVO in den Gewerbegebieten **GE** zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
 - In den Gewerbegebieten **GE** sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
 - In den Gewerbegebieten **GE** sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig.

Ausnahme: zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entspricht. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufsförderung für Endverbraucher nicht mehr als 200 m² der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO in den Gewerbegebieten **GE** unzulässig.
- Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 (4) BauNVO schalltechnisch gegliedert. Für Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten **GE** werden die in der nachfolgenden Tabelle angegebene Emissionskontingente Lst. tags [06.00-22.00Uhr] und nachts (22.00-06.00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Baugebiet	Lst. tags in dB (A) je m ²	Lst. nachts in dB (A) je m ²
GE	65	50

Grundlage: DIN 45691, "Geräuschkontingenterung"; Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin

Hinweis: Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist für jedes relevante Einzelvorhaben ebenfalls gem. DIN 45691 zu führen.

- Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; BGBl. 1998 Seite 5038f.) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsverordnung beschriebenen Verfahren vorzugehen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LG nicht überschritten wird.
 - Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptionen und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.
- Hinweis: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

- Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente tags und nachts um ein Zusatzkontingent im Richtungssektor A von 10 db(A) und im Richtungssektor B von 8 db(A).
- Die in den Gewerbegebieten **GE** festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen dürfen gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf dem Baukörper bis zu einer Höhe von 4 m überschritten werden:
 - Heizungs- und klimatische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie Belichtungselemente, Funk- und fernmeldetechnische Anlagen, technische Aggregate und Nebenanlagen. Abweichend sind funk- und fernmeldetechnische Anlagen auch freistehend bis zu einer maximalen Höhe von 110,00 m DHHN zulässig zu errichten.
- In den Gewerbegebieten **GE** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

9. Gem. § 23 (5) BauNVO ist auf der südlich zu den baufeldern gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete **GE**, im Bereich von Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen, in bis zu 15 m Abstand zur straßenbezogenen Grundstücksgrenze, die Errichtung eines eingeschossigen Pflanzergewächshauses mit einer Grundfläche von bis zu 30 m² zulässig.

- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Im Bereich der privaten Grünfläche **A-B-C-D** ist die Errichtung eines Hinweischildes i. S. eines Firmenwegweisers für die Gesamtheit der im Plangebietbereich ansässigen Firmen, bis zu einer Größe der Werbefläche von 15 m² zulässig. Weitere Firmenwegweiser auf den die öffentliche Verkehrsfläche "Planstraße" begleitenden Grünflächen sind, ausgenommen an Grundstücksausfahrten ansässiger Firmen, zu deren Betriebs- oder Anlagenkennzeichnung, unzulässig.

- Die Anlage von Grundstücksausfahrten zur angrenzenden Feldflur ist im erforderlichen Umfang über die privaten Grünflächen zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b sowie (6) BauGB)**
- Im Bereich von Pkw-Stellplätzen sind mindestens 75% der jeweiligen Oberfläche wasserdurchlässig durch die Verwendung von Rasengruflapen, Rasengittersteinen, breittufig verlegtem Pflaster oder Schottersteinen herzustellen.
- Die Retentionsflächen zur Oberflächenwasserversickerung mit der Bezeichnung **LG** sind, sofern nicht mit befahrbarer Oberfläche ausgebildet, mit Landschaftsrauh zu begrünen und extensiv zu pflegen. Die Oberflächenwasserversickerung ist in diesem Bereich in Form von Sickeranlagen unter Flur zulässig.
- Innerhalb der mit **R** benannten Bereiche sind in Randlage zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Anlage von Löschwasserbrunnen, Löschwasserentleichen, Zisternen u. ä., entsprechend der benötigten Anzahl zulässig.
- Auf den mit **HH** benannten Flächen sind durchgängige, freiwachsende Gehölzstreifen zu entwickeln. Auf der jeweiligen Fläche ist ein mindestens 5-zelliger Pflanzverband aus standortheimischen baum- und strauchartigen Gehölzen gemäß Artenliste anzulegen, je 30 fm Hecke ist ein baumartiges Gehölz gemäß Artenliste in die Pflanzung zu integrieren. Die Saumzonen sind naturnah zu entwickeln. Den Hecken vorgelagerte Bereiche sind als Wiese anzulegen. Die auf der östlichen HH-Fläche (südlich der Einmündung der Planstraße in die L 136) vorhandenen Hecken sind erhaltenes und in die Neupflanzung zu integrieren.

SATZUNG DER STADT RAGUHN-JESSNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET THURLAND - TG SÜD"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Raguhn-Jessnitz vom 14.11.2013, folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Thurland - TG Süd", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

- Teil A
 - Planzeichnung Maßstab 1:1.000
 - Planzeichnungskarte gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
- Teil B
 - Textliche Festsetzungen
 - Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thurland - TG Süd" der Stadt Raguhn-Jessnitz vom 23.05.2013. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jessnitz Nr. 06/13 am 28.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Raguhn-Jessnitz, den 06.05.2014

E. Berger Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Hierzu hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thurland - TG Süd" und die dazu gehörige Begründung in der Zeit vom 08.07.2013 bis zum 26.07.2013 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die erste öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jessnitz Nr. 06/13 am 28.06.2013. Mit Schreiben vom 28.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
- Raguhn-Jessnitz, den 04.05.2014

E. Berger Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwertl
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

E. Berger Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jessnitz hat am 21.08.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thurland - TG Süd", einschließlich Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
- Raguhn-Jessnitz, den 06.05.2014

E. Berger Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), einschließlich Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 09.09.2013 bis zum 11.10.2013 öffentlich ausgelegt. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anmerkungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jessnitz Nr. 08/13 am 30.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.09.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Raguhn-Jessnitz, den 06.05.2014

E. Berger Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jessnitz hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 1 (7) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargebieten am 14.11.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Raguhn-Jessnitz, den 06.05.2014

E. Berger Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 14.11.2013 vom Stadtrat der Stadt Raguhn-Jessnitz als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 14.11.2013 gebilligt. Der Satzungsentwurf wurde im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jessnitz Nr. 11/2013 am 29.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
- Raguhn-Jessnitz, den 06.05.2014

E. Berger Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thurland - TG Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.03.2014 A.L.: 63-00003-2014-50 gemäß § 10 (2) BauGB erteilt.
- Raguhn-Jessnitz, den 06.05.2014

E. Berger Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Raguhn-Jessnitz, den 06.05.2014

E. Berger Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jessnitz Nr. 04/2014, am 25.04.2014 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erteilt. Die Satzung ist am 25.04.2014 in Kraft getreten.
- Raguhn-Jessnitz, den 06.05.2014

E. Berger Bürgermeister
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Behörden des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Raguhn-Jessnitz, den 04.07.20

E. Berger Bürgermeister

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

19. Auf der mit **FG** benannten Fläche ist ein naturnahes Feldgehölz zu entwickeln. Dazu ist eine flächige Bepflanzung mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Artenliste vorzunehmen. Die Anpflanzung kann in max. 4 Abschnitte mit jeweiliger Mindestbepflanzungsfläche von 500 m² gegliedert werden, max. 30 % der Fläche können unbepflanzte als Bestandslücken für die Sukzession vorgehalten werden. Zum angrenzenden Flurstück 174 hin sind keine Bestandslücken vorzusehen.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

20. Auf den mit **FE** benannten Flächen sind die vorhandenen Feldgehölze und Hecken dauerhaft zu erhalten und in die Neuanpflanzungen zu integrieren.

Weiter Hinweise, Vorschriften

Um Verbleisschäden zu vermeiden, sind die festgesetzten Bepflanzungsflächen im Süden und den östlichen Randbereichen mit Windschutzzäunen zu umgrenzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind zeitnah, spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu realisieren. Erforderliche Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind vorzugsweise außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Artenliste

Bäume	Sträucher/Heister	Feldgehölz
Acer platanoides	- Splitzahorn	- Feldahorn
Juglans regia	- Walnuss	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel	- Hasel
Prunus avium	- Vogelkirsche	- Weißdorn
Pyrus pyralis	- Wildbirne	- Heckenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	- Schlehe
Tilia cordata	- Winterlinde	- Kreuzdorn
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	- Hundrose
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere	- Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:

Bei der Pflanzung von Sträuchern sind 2 x verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert) bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden. Für Bäume sind Größen ab 150 - 200 cm und STU ab 12 - 14 cm zu verwenden.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- BauGB; Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BImSchG; Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- UVPG; Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- BBodSchG; Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- WHG; Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- WG LSA; Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GVBl. LSA S. 116), rechtskräftig seit dem 31.03.2013 bis 31.12.2014
- NatSchG LSA; Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 2010, 509)
- LWG LSA; Landwirtschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.10.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.10.2010 (GVBl. LSA S. 567)

STADT RAGUHN-JESSNITZ, OT THURLAND

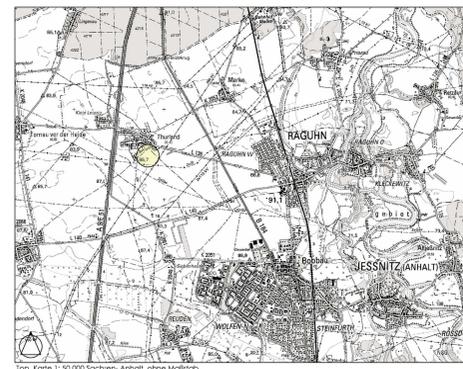
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET THURLAND - TG SÜD"

BEKANNTMACHUNG Verfahren gemäß § 10 (3) BauGB

M 1:1.000

25.04.2014

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwertl, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwertl.de



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); mit Buchstaben-signatur entsprechend Festsetzungsinhalten
- Retentionsfläche zur Oberflächenwasserversickerung, tlw. mit Unterflurversickerungsanlagen; mit Buchstaben-signatur entsprechend Festsetzungsinhalten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB); mit Buchstaben-signatur entsprechend Festsetzungsinhalten
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB); mit Buchstaben-signatur entsprechend Festsetzungsinhalten

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB); Begünstigte: Versorgungssträger ONTRAS Gastransport GmbH
- Bereich für die Errichtung eines Hinweischildes / Firmenwegweiser; siehe textl. Festsetzung Ziff. 10
- Richtungssektoren für um 7 bzw. 10 dB(A) erhöhte Schallabstrahlungen entspr. Anhang A.2 zu DIN 45691, als Zusatzkontingent entspr. den in der textl. Festsetzung Ziff. 6 festgesetzten Emissionskontingenten.
- Richtungssektoren mit Zusatzkontingent:

Sektor A:	GE	50° bis 188°
Sektor B:	GE	188° bis 325°
- Referenzpunkt für Richtungssektoren A-C (siehe Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können - Bezug PlanZV 15.12; hier: Altlastenverdachtsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanung (§ 9 (7) BauGB)

Planzzeichenerklärung (PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

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

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

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Informelle Darstellungen**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 388 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
 - Flur 1 Bezeichnung der Flure
 - vorhandene bauliche Anlagen außerhalb Plangebietbereich
 - Gasamattengruppe
 - Gasleitung, unterirdisch
 - 380 KV-Leitung, oberirdisch
 - Höhenangabe über DHHN
 - Gasleitung
 - Telekomleitung
 - Grünflächen, privat
 - Sichfeld an übergeordneter Straße

Hinweis: Im Bereich der Flur 2, Gemarkung Raguhn, wird der Bebauungsplan als vorläufiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB, in städtebaulicher Einheit mit allen übrigen Teilen der Planung, welche im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächen-nutzungsplanes Thurland, gem. § 8 (3) BauGB ausgestellt werden, Satzungsgegenstand.

Kontingengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und GeoInformationen Land Sachsen-Anhalt
Stadt Raguhn-Jessnitz
Gemarkung Thurland
Flur 2
Raguhn
Maßstab 1:1.000
Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr) 04/2012
Verfälschungsergebnis erstellt durch das Landesamt für Vermessung und GeoInformationen Land Sachsen-Anhalt am 2011 A18-700022/2011