

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stadt Nebra



Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Solaranlagen am Bahnhof “ in Reinsdorf

**Teil B - Textliche Festsetzungen
zum Entwurf**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Das Plangebiet ist nach § 8 BauNVO ausgewiesen als

- Gewerbegebiet (GE) – Teilgebiet 1 (TG)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, eigenständige Solaranlagen und Lagerhäuser,
2. Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

- Gewerbegebiet (GE) – Teilgebiet 2 (TG 2)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

- Gewerbegebiet (GE) – Teilgebiet 3 (TG 3)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, eigenständige Solaranlagen und Lagerhäuser,
2. Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Tankstellen,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16, 17 und 18 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

Für die Teilgebiete TG 1 und TG 3 gelten:

1. Im TG 1 ist die Grundflächenzahl auf 0,8 begrenzt.
2. Im TG 1 ist die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß auf 8 m festgesetzt.

Für das Teilgebiet TG 2 gilt

1. Im TG 2 ist die Grundflächenzahl auf 0,8 begrenzt.
2. Im TG 2 ist die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß auf 10 m festgesetzt.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Plangebiet gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
2. Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

4.1 - Vor Abriss der Gebäude sowie Bauarbeiten an Gebäuden sind diese innerhalb der Aktivitätszeit (d. h. Mitte März – Ende Oktober) auf möglichen Fledermausbesatz durch einen sachverständigen Fachkundler zu kontrollieren.

Über die Kontrolle der Gebäude ist eine schriftliche Nachweisführung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

4.2 - Abrissarbeiten haben innerhalb der gesetzlichen vorgesehenen Frist im Zeitraum vom Oktober bis Februar (§ 39 BNatSchG), d. h. außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen. Bei Abrissarbeiten innerhalb des Verbotszeitraumes hat eine Kontrolle auf Besatzfreiheit der Gebäude durch einen sachverständigen Fachkundler zu erfolgen.

Über die Kontrolle der Gebäude ist eine schriftliche Nachweisführung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

4.3 - Zur Vermeidung von Individuenverlusten und der Zerstörung potentieller Laichgewässer auf den Betonplattenflächen, sind Bauarbeiten im Zeitraum zwischen August und Februar, außerhalb der Laich- und Kaulquappenentwicklungszeit, durchzuführen. Bei Arbeiten auf den Betonflächen von März bis Juli hat eine Kontrolle auf Besatzfreiheit durch einen sachverständigen Fachkundler zu erfolgen.

Über die Kontrolle der Gebäude ist eine schriftliche Nachweisführung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

4.4 - Um ein Tötungsrisiko für Amphibien ausschließen zu können, sind alle Bautätigkeiten außerhalb der Frühjahrswanderung, d.h. nicht zwischen März und Mai, durchzuführen. Alternativ ist für den Zeitraum der Bautätigkeit ein Amphibienzaun um den Baustellenbereich aufzubauen, so dass die Amphibien nicht die Baufläche überqueren können.

Das Ergebnis ist schriftlich zu protokollieren und der Naturschutzbehörde des Landkreises vorzulegen. Bei festgestellten Vorkommen sind geeignete Maßnahmen nach Vorgabe der Naturschutzbehörde des Landkreises zu realisieren.

4.5 Erd- und Installationsarbeiten sind zum Schutz potenzieller Zauneidechsenvorkommen (Winterquartiere) ohne weitere Bodenverdichtungen vorzunehmen, vorhandene Betonplatten sind nicht zu entfernen. Die Module sind nur auf die vorhandenen Betonplatten zu verschrauben bzw. für die Solargestelle kleinformig zu öffnen. Um die Wahrscheinlichkeit der Tötung/ Verletzung so gering wie möglich zu halten ist die Aufständigung der Solarmodule von einem von der UNB benannten Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

4.6 In den Teilgebieten TG 1 und TG 3 ist eine nächtliche Ausleuchtung von 22.00 Uhr bis 5.00 Uhr zu unterlassen. Eine evtl. Überwachung hat ausschließlich im Infrarotbereich zu erfolgen.