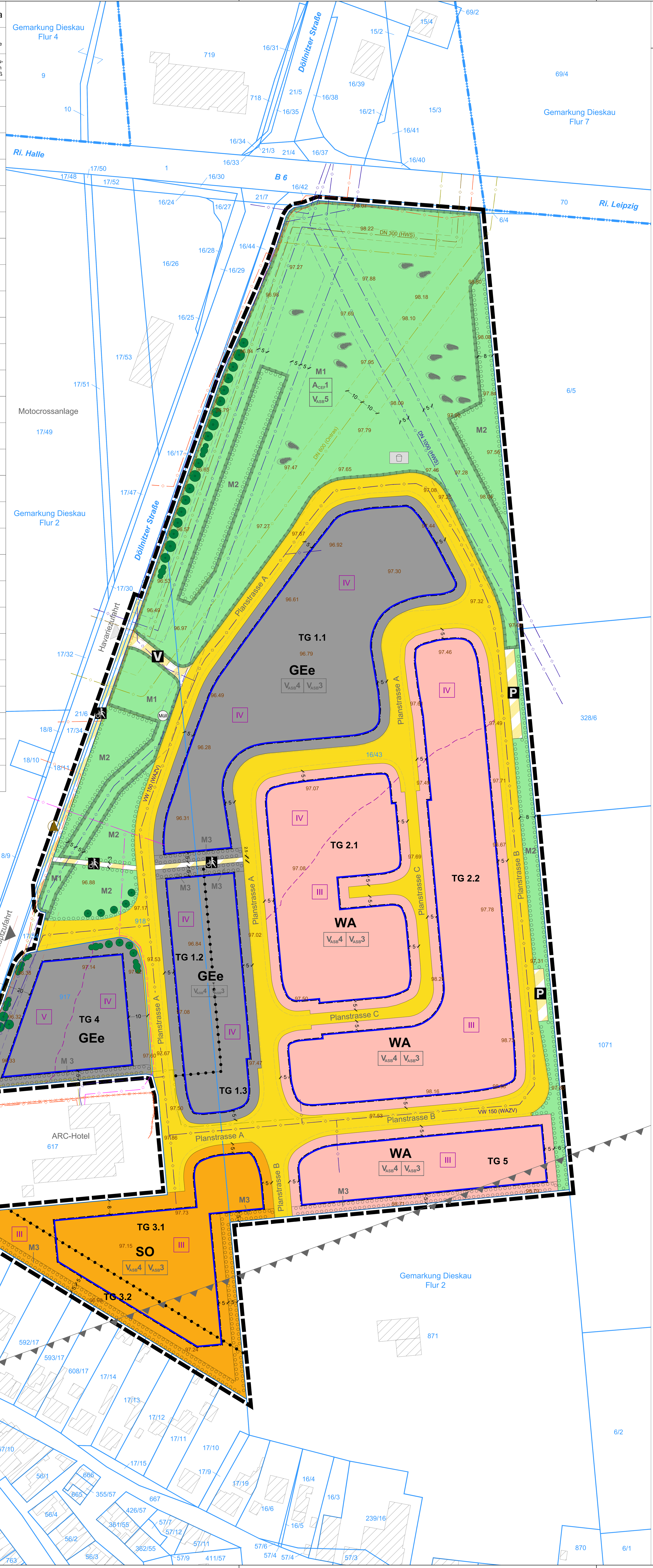
Gebietsgröße		11,90 ha
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
Teilgebiet TG 1.1		1,41 ha
0,6	1,2	III
GEe	a	12 m
Teilgebiet TG 1.2		0,28 ha
0,6	1,2	III
GEe	o	12 m
Teilgebiet TG 1.3		0,34 ha
0,5	1,0	II
GEe	o	10 m
Teilgebiet TG 2.1		0,97 ha
0,4	1,0	II
WA	ED	10 m
Teilgebiet TG 2.2		1,51 ha
0,4	1,0	II
WA	ED	10 m
Teilgebiet TG 3.1		0,65 ha
0,5	1,0	III
SO	o	12 m
Teilgebiet TG 3.2		0,33 ha
0,5	1,0	II
SO	o	10 m
Teilgebiet TG 4		0,57 ha
0,6	1,2	III
GEe	a	12 m
Teilgebiet TG 5		0,57 ha
0,4	1,0	II
WA	ED	10 m



Maßstab 1:1.000

Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
SO	sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO

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

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
10 m	maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)	§ 16 und 18 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 und 19 BauNVO
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 16 und 20 BauNVO
II	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 und 20 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
a	abweichende Bauweise (vgl. Textliche Festsetzung 3.1.1)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- P – öffentliche Parkfläche
- V – Havariezufahrt
- öffentlicher Rad- und Gehweg

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

- private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bedeutung	Rechtsgrundlage
Umgrenzung vonFlächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
$A_{CEF}1$ / M2 Bezeichnung der Maßnahmen	

8. sonstige Planzeichen

Bedeutung	Rechtsgrundlage
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung eines Baugebiets	§ 1 Abs. 4 BauNVO
10 Bemaßung in Metern	
Anordnung Lesesteinhaufen entsprechend ASB	
Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche, hier: Kinderspielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Müll – Standort für Müllcontainer	
TG 1.1 – Bezeichnung der Baugebietsteilflächen	

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- 918 – Flurstücksnummer
- Gebäude (Bestand)
- Flurstücksgrenze
- 97.08 – Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (DHHN 2016)
- Fahrbahnkante der geplanten Straßen

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Bedeutung	Rechtsgrundlage
Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: Nachtschutzbereich Flughafen Lepzig/Halle	§ 9 Abs. 6 BauGB
IV – Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	
Höhenfestpunkt	§ 9 Abs. 6 BauGB
Grenze der befestigten Fahrbahn der L 167 und Grenze der Anbauverbotszone gemäß § 24 StrG LSA	

Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch, mit Schutzstreifen (Bestand):

- Trinkwasserleitung (WAZV Saalekreis und Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH)
- Gasleitung (Ontras Gastransport GmbH und Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH)
- Nieder- und Mittelspannungsleitungen (envia Mitteldeutsche Energie AG)
- stillgelegte Nieder- und Mittelspannungsleitungen (envia Mitteldeutsche Energie AG)
- Schmutzwasserleitung (Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH)
- Kommunikationsleitung (Deutsche Telekom)

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO**
Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete TG 1.1, TG 1.2, TG 1.3 und TG 4 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete TG 1.1, TG 1.2 und TG 1.3 ausnahmsweise zugelassen werden, innerhalb des TG 4 sind sie nicht zulässig.
Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als selbstständige Nutzung, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.2 **Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für soziale und gesundheitliche Zwecke (SO Senioren- und Gesundheitszentrum)**
Innerhalb der sonstigen Sondergebiete TG 3.1 und TG 3.2 sind Seniorenheime, Senioren- und betreutes Wohnen, Tages- und Wochenpflege sowie mit diesen Einrichtungen in Zusammenhang stehende Nutzungen, insbesondere medizinische Einrichtungen, Sporteinrichtungen, Servicebereiche für Essen, Wäsche und Transporte, Verwaltung und sonstige Dienstleistungen, Wohnungen für Mitarbeiter und Kindereinrichtungen zulässig.

1.3 **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete TG 2.1, TG 2.2 und TG 5 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 In allen Baugebieten ist als untere Bezugshöhe die mittlere Höhe der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen zwischen den äußeren Schnittpunkten des Baugrundstücks mit dem Straßenkörper anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist die mittlere Höhe beider Straßenkörper zu ermitteln und der Mittelwert als Bezugshöhe anzusetzen.

2.1.2 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch technische Anlagen zur Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine und Anlagen um bis zu 5 Meter zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete TG 1.1 und TG 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen größer 50 Meter sind zulässig, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 In allen Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Die Planstraße C und die innerhalb der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Bankette, Sicherheitsstreifen, Gehwege und sonstigen Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

4.2 Befahrbare Wege und Fußwege abgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sowie PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen können nur zugelassen werden, sofern diese aus Gründen des Grundwasserschutzes und / oder infolge betrieblicher Erfordernisse sowie einer hochtonnagigen Befahrbarkeit erforderlich sind.

4.3 M1 - Erhalt und Entwicklung der Ruderalflur: Die in der Planzeichnung zur Erhaltung und Entwicklung festgesetzten Bereiche sind dauerhaft als Ruderalflur zu sichern und zu erhalten. Bestehende bauliche Anlagen sind rückzubauen, Versiegelungen sind vollständig zu entfernen. Um weiter aufkommende Sukzession und eine flächige Verbuschung zu verhindern, erfolgt die Mahd der Flächen nach Bedarf oder mind. einmal jährlich. Der Aufwuchs von Neophyten ist durch regelmäßiges Ausreißen zu unterbinden.

4.4 M2 - Entwicklung naturnaher Gehölzflächen: Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten Grünflächen sind als Gehölzfläche trockenwarmer Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu verwenden. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

4.5 M3 - Entwicklung von Laubstrauchhecken innerhalb der Baugebiete: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine zweireihige Laubstrauchhecke mit einer Breite von 3 Metern aus mindestens vier verschiedenen, heimischen und standortgerechten Gehölzarten gemäß der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.6 M4 - Pflanzung von Einzelbäumen in den allgemeinen Wohngebieten: Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete TG 2.1, TG 2.2 und TG 5 ist auf jedem Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

4.7 In allen Baugebieten sind die nicht überbaubaren Flächen als Rasen-/ Grünlandflächen zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder gärtnerisch zu nutzen.

4.8 An den Straßeneinmündungen und im Bereich der Einmündung von Geh- und Radwegen haben Baum- und Strauchpflanzungen so zu erfolgen, dass eine Sichtbehinderung der Verkehrsteilnehmer nicht erfolgt (z. B. Kronenansatzhöhe nicht unter 3 Meter Höhe).

4.9 $A_{CEF}1$ - Herstellung und Aufwertung von Zauneidechsenhabitaten: Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M 1 sind Strukturelemente als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Zauneidechse, bestehend aus Sandlinsen mit Lesesteinhaufen, Holzhaufen aus Astwerk und Wurzelholz und einer Begrünung als Rückzugsmöglichkeit, anzulegen. Es sind 14 Lesesteinhaufen, 14 Sandlinsen und 8 Holzhaufen anzulegen. Die Größe der einzeln anzulegenden Strukturelemente beträgt ca. 10 m². Die genaue Verortung ist vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Errichtung und Fertigstellung hat vor Baubeginn, außerhalb der Brutzeit (vgl. VASB1) bis Ende März eines Jahres zu erfolgen. Die Flächen im Bereich der Strukturelemente sind dauerhaft zu erhalten. Zweimal jährlich bzw. nach Bedarf erfolgt jeweils eine Mahd der Flächen sowie das jäten des Bodenaushubs am Lesesteinhaufen, um ein Verkrauten und Verbuschen der Lesesteinhaufen und der Sandlinsen durch natürliche Sukzession zu verhindern.

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

5.1 Für die im Nachtschutzbereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle befindlichen Neubauten hat zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftung und schallgedämmter Rollladenkästen zu erfolgen. Räume, in für Wohnfunktionen genutzten Dachgeschossen, haben in ihrer Bauweise (Dachaußenflächen und Dachfenster) das erforderliche Gesamtbauschalldämmmaß einzuhalten:

Außenwände	-	R'_W	>	57 dB	Wände
Rollladenkästen	-	R'_W	>	40 dB	Rollladenkästen
Fenster	-	R'_W	>	32 dB	Fenster mit Schallschutzklasse 2
Dächer	-	R'_W	>	45 dB	(nur bei Wohnnutzung des Dachgeschosses)

5.2 Nach § 15 Abs. 2 BauO LSA müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Es ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich (schutzbedürftige Räume) der Wohngebäude ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß R'w,res der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen. Im Rahmen nachgelagerter Verfahren ist für Neubauten ab Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

5.3 In allen Teilgebieten ist in Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem Wohnen dienen, die Grundrisslösung so zu gestalten, dass die Schlafräume zur schallabgewandten Seite orientiert sind. Ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausnahmefällen in Richtung der lärmzugewandten Gebäudeseite nicht auszuschließen, sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, vorzusehen. Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für die Nacht heranzuziehen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im nachgelagerten Verfahren nachgewiesen wird, dass, u.a. bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude, die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt.

5.4 Innerhalb der Teilgebiete TG 3.1 und TG 3.2 sind die den gewerblichen Lärmquellen (Hotel) zugewandten Fassaden, sofern sich schutzbedürftige Räume in dieser Richtung befinden, mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeiten auszustatten und öffenbare Fenster auszuschließen. Alternativ können auch andere anerkannte architektonische Lösungen Anwendung finden, die Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) vermeiden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 und 3 BauO LSA)

8. Stellplätze

8.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete TG 2.1, TG 2.2 und TG 5 sind je Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten. Offene Stellplätze sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Rasenschutzwaben, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm) anzulegen.

9. Werbeanlagen

9.1 Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig. Es sind insektenschonendende Leuchtmittel unter Verwendung von warmweißem Licht zu verwenden.

9.2 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete TG 1.2 und TG 1.3 sowie innerhalb der sonstigen Sondergebiete TG 3.1 und TG 3.2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Eine Beschilderung an der eigenen Grundstückszufahrt ist in allen Teilgebieten bis zu einer maximalen Größe von insgesamt 2 m² zulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Werbeanlagen ist in allen Baugebieten nicht zulässig.

III. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

(1) Nachtschutzbereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle

Der südöstliche Teil des allgemeinen Wohngebiets TG 5 befindet sich im Nachtschutzgebiet des Planfeststellungsbeschlusses zum „Ausbauvorhaben der Start- und Landebahn Süd" vom 04.11.2004, der 1. Planfeststellungsänderung vom 09.12.2005 sowie der 7. Planfeststellungsänderung vom 17.07.2009 des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle. Die darin festgeschriebenen Anforderungen hinsichtlich der Realisierung von Schallschutzmaßnahmen sind zu beachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Entwicklung des Flughafens Leipzig/Halle Belastungen durch Lärm- und Luftemissionen für sein näheres und weiteres Umfeld entstehen. Die Grenze des Nachtschutzbereichs ist als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Bestandteil der Planzeichnung.

(2) Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets verlaufen Versorgungsleitungen des WAZV Saalekreis, der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH, der Ontras Gastransport GmbH, der Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, der envia Mitteldeutsche Energie AG und der Deutschen Telekom. Die Hinweise und Auflagen der Leitungsträger sind zu beachten, erforderliche Schutzstreifen sind von Bebauung und Bewuchs gemäß den Anforderungen der Leitungsbetreiber freizuhalten.
Die nicht lagegenauen Leitungsverläufe und die dazugehörigen Schutzstreifen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme Bestandteil der Planzeichnung. Die genaue Lage ist bei Bedarf bei den Leitungsträgern abzufragen oder vor Ort festzustellen.

(3) Planzenlisten

Liste 1 - Artenauswahl Bäume:

Baumhasel	-	*Corylus colurna*
Traubeneiche	-	*Quercus petraea*
Feldahorn	-	*Acer campestre*
Resista-Ulme	-	*Ulmus resista*
Hainbuche	-	*Carpinus betulus*
gemeine Esche	-	*Fraxinus excelsior*
Stadtbirne	-	*Pyrus calleryana*

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Liste 2 - Artenauswahl Sträucher:

Kreuzdorn	-	*Rhamnus cathartica*
Blutroter Hartriegel	-	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	-	*Corylus avellana*
Schneeball	-	*Viburnum spec.*
Hundsrose, Wildrosen in Arten	-	*Rosa canina, rosa spec.*
Berberitze	-	*Berberis vulgaris*
Pfaffenhütchen	-	*Euonymus europaeus*
Zweigriffliger Weißdorn	-	*Crataegus laevigata*
Rote Heckenkirsche	-	*Lonicera xylosteum*
Kornelkirsche	-	*Cornus mas*
Eberesche	-	*Sorbus aucuparia*
Mehlbeere	-	*Sorbus aria*
Feldahorn	-	*Acer campestre*
Traubenkirsche	-	*Prunus padus*

Pflanzqualität: verpflanzt mit 4 Trieben, 60 - 100 cm, 1 Pflanze je Quadratmeter

(4) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

$V_{ASB}1$ - Einhaltung der Zeitvorgaben für Gehölzrodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar: Im Zuge der Baufeldräumung kommt es zur Rodung von Gehölzstrukturen/Gebüsch. Eine Nutzung der betroffenen Strukturen durch die Artengruppe Vögel ist gegeben. Tötungen und Verletzungen von wildlebenden Tieren sind möglich. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes ist die Rodung von Gehölzen daher außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten der o. g. Artengruppe, im Zeitraum zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen (§ 39 BNatSchG).

$V_{ASB}2$ - In Abweichung zu $V_{ASB}1$ Begutachtung der zu fällenden Bäume innerhalb des Baufeldes hinsichtlich brütender Vogelarten zur vorzeitigen Baufeldräumung: Ist eine Fällung der Gehölze innerhalb der Brutzeit erforderlich, ist dies vorher mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Die betroffenen Gehölze sind durch einen Fachkundigen auf Brutvorkommen zu kontrollieren. Sollte dieser die Unbedenklichkeit bestätigen, kann die Baufeldräumung ohne zeitliche Einschränkungen erfolgen. Sind Brutvorkommen nachweislich vorhanden, ist die Baufeldräumung zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Die Baufeldräumung erfolgt dann gemäß Vorgaben der Maßnahme $V_{ASB}1$ zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar. Die Kontrolle bezüglich der Einhaltung der zeitlichen Vorgaben erfolgt durch die ökologische Bauüberwachung ($V_{ASB}6$).

$V_{ASB}3$ - Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen vom Baufeld auf die Flächen der $A_{CEF}1$: Die Einzäunung und das Abfangen/Umsetzen der Zauneidechsen muss spätestens im Frühjahr vor Baubeginn erfolgen, damit weitestgehend verhindert werden kann, dass Zauneidechsen innerhalb des Baufeldes ihre Eier ablegen. Das Abfangen hat so lange zu erfolgen, bis anhand der gefangenen Tiere im Verhältnis zu den nachgewiesenen Individuen eine ausreichend hohe Anzahl umgesetzt wurde. Das Ergebnis ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kontrolle bezüglich der der Einhaltung der zeitlichen Vorgaben erfolgt durch die ökologische Bauüberwachung ($V_{ASB}6$).

$V_{ASB}4$ - Einzäunung des Baufeldes (nach Fertigstellung der Baumaßnahme Rückbau des Zaunes) mit Reptilienzäunen: Innerhalb des jeweiligen Baufeldes ist ein bauvorauslaufendes, gezieltes Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen erforderlich. Hierfür ist, wo dies technisch möglich ist, ein temporäres Abzäunen des gesamten Baufeldes zur Vermeidung des Rückwanderns von Individuen in das Baufeld vorzunehmen. Sowohl die Einzäunung, als auch der Rückbau des Reptilienzauns werden durch die ökologische Bauüberwachung betreut.

$V_{ASB}5$ - Monitoring Zauneidechsen: Als Effizienz- bzw. Erfolgskontrolle der Maßnahme $V_{ASB}3$ (Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen) erfolgt ein Monitoring der Zauneidechsen für das Gesamthabitat. Das Monitoring beginnt mit der ersten Umsiedlung bis 5 Jahre nach der letzten Umsiedlung mit jeweils 6 Begehungen pro Jahr (April bis September). Die Ergebnisse sind jährlich zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

$V_{ASB}6$ - Ökologische Bauüberwachung: Zur Kontrolle der Umsetzung der Vorgaben/Maßnahmen zur Vorbereitung, Begleitung und Durchführung der geplanten Bauarbeiten sowie der Umsetzung der Maßnahmen ist unter umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten eine ökologische Bauüberwachung vorgesehen.

(5) Externe Kompensationsmaßnahme

E1 - Rückbau von Teilen einer Kleingartenanlage: Die in der Bilanz auszugleichenden 566.472,4 Wertpunkte werden zum Teil durch die Ersatzmaßnahme E1 "Rückbau einer Kleingartenanlage" ausgeglichen. Die Gartenflächen befinden sich in der Kleingartenanlage "Am Reidetal" auf den gemeindeeigenen Grundstücken Gemarkung Dieskau, Flur 4, Flurstücke 3, 4, 5, 6 und 17. Dabei soll eine ca. 34.774 m² große Teilfläche eines ungenutzten Kleingartengeländes durch Rückbau der ungenutzten Gartenlauben, Entsiegelung der Fundamente, Rückbau der Wege und Entfernung der nicht heimischen Ziergehölze und des Unrates das Landschaftsbild naturnah aufgewertet werden. Durch die Ersatzmaßnahme $E_{ASB}1$ können 312.966 Wertpunkte ausgeglichen werden. Die vorhandenen heimischen und standortgerechten Gehölze sind zu erhalten. Sie sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach RAS-LP 4 / DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Rückbaumaßnahmen zu bewahren. Die Sicherung der Maßnahme muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgen. Die Lage der externen Kompensationsmaßnahme ist in der Übersichtskarte dargestellt.

(6) Denkmalschutz

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Saalekreis anzuzeigen.

(7) Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das im Bereich der festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiete sowie der Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in die vorhandene Regenentwässerung der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH eingeleitet werden, alternativ ist eine regelkonforme Versickerung auf dem dazugehörigen Grundstück zulässig. Für die allgemeinen Wohngebiete (TG 2.1, TG 2.2 und TG 5) ist eine vollständige Regenwasserversickerung auf den Teileinzugsgebieten der Wohngrundstücke vorgesehen. Das Baugrundgutachten vom 23.11.2021 (Anlage 1 zur Begründung) hat die grundsätzliche Eignung der Schicht 3 als ausreichend sickerfähiger Untergrund bestätigt, so dass eine regelkonforme Versickerung erfolgen kann. Es wird der jeweils grundstückseigene Betrieb einer Rigole, welche hydraulisch an Schicht 3 gekoppelt ist, empfohlen. In Abhängigkeit der angeschlossenen, versiegelten Flächen ist die Anlage rechnerisch nach DWA A 138 zu bemessen.

(8) Kampfmittelverdacht

Die Flurstücke im Geltungsbereich sind als Kampfmittelverdachtsflächen (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Dies stellt gemäß § 3 Nr. 3f des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 20. Mai 2014 eine abstrakte Gefahr dar.
Im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 SOG LSA müssen die betreffenden Flächen vor Beginn von erdeingreifenden Bautätigkeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben auszuschließen. Dies schließt Bohrungen für Baugrunduntersuchungen mit ein.

(9) Höhenfestpunkt

Im Bereich westlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich an der Döllnitzer Straße der Höhenfestpunkt 4538 03360 der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt. Dieser Festpunkt ist nach § 5 VermGeoG LSA gesetzlich geschützt. Sollte im Rahmen konkreter Maßnahmen die Gefährdung des Punktes absehbar werden, ist dies dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Fachdezernat Grundlagenvermessung rechtzeitig vorab mitzuteilen. Der Höhenfestpunkt ist als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Bestandteil der Planzeichnung.

(10) Einsicht in DIN-Normen

Die der Planung zu Grunde liegenden DIN-Vorschriften können während der Dienstzeiten bei der Gemeindeverwaltung Kabelsketal, Lange Straße 18, 06184 Kabelsketal eingesehen werden.

(11) Immissionsschutz

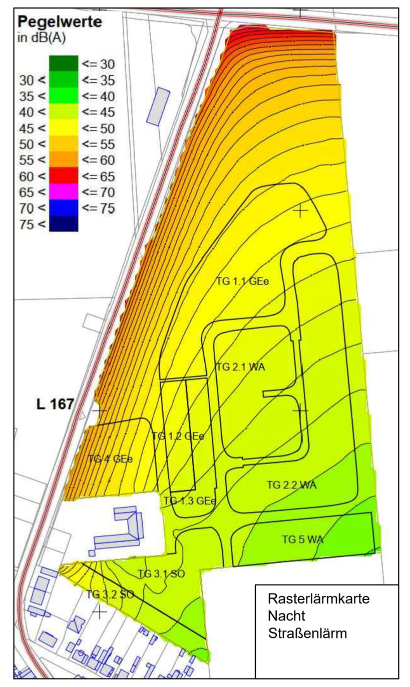
Auf das Plangebiet wirken Emissionen durch den Verkehrslärm der benachbarten Straßen (Döllnitzer Straße im Westen und B 6 im Norden) sowie Gewerbelärm des benachbarten Hotels und der westlich des Plangebiets liegenden Motocrossanlage des MSC Dieskau e.V. Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.
Innerhalb der überbaubare Grundstücksflächen der Baugebiete sind Lärmpegelbereiche nachrichtlich dargestellt. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollen bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Im Rahmen einer Grundrissorientierung sollen schutzbedürftige Räume (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) sowie Außenwohnbereiche (zum Beispiel Terrassen und Balkone) an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach-tungsräume in Beherber-gungsbetrieben, Unter-richtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
II	56 ... 60	35	30	30
III	61 ... 65	40	35	30
IV	66 ... 70	45	40	35
V	71 ... 75	50	45	40

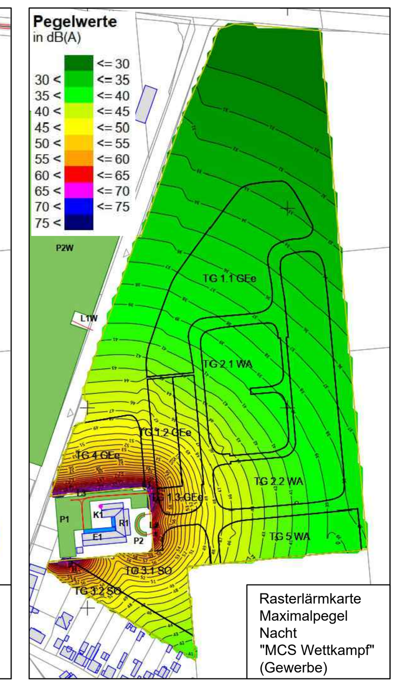
Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich

Teilgebiet	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a,res}$ in dB(A)		Lärmpegelbereich	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TG 1.1 (Gewerbe)	≤ 70	≤ 70	IV	IV
TG 1.2 (Gewerbe)	≤ 69	≤ 70	IV	IV
TG 1.3 (Gewerbe)	≤ 69	≤ 69	IV	IV
TG 2.1 (Wohnen)	≤ 65	≤ 65	III	III
TG 2.2 (Wohnen)	≤ 64	≤ 65	III	III
TG 3.1 (vorwiegend Wohnen)	≤ 63	≤ 64	III	III
TG 3.2 (vorwiegend Wohnen)	≤ 65	≤ 65	III	III
TG 4 (Gewerbe)	≤ 73	≤ 74	V	V
TG 5 (Wohnen)	≤ 64	≤ 65	III	III

Die nachfolgenden Abbildungen sind den der Planung als Anlage zur Begründung beigefügten Gutachten zum Schallimmissionsschutz entnommen und dienen der Verdeutlichung der vorzufindenden Verhältnisse.



Rasterlärmkarte Nacht Straßenlärm



Rasterlärmkarte Maximalpegel Nacht "MCS Wettkampf" (Gewerbe)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat in seiner Sitzung am .... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Kabelsketal , ... Siegel .... Bürgermeister

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom .... übereinstimmt.

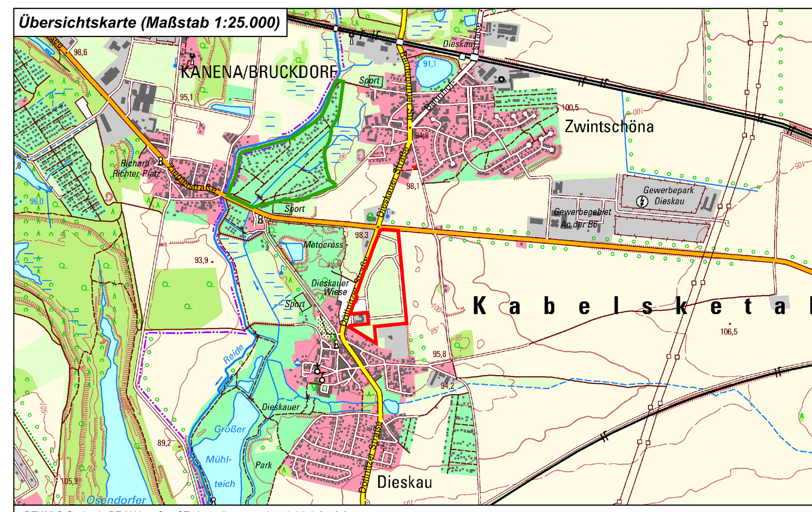
Ausgefertigt, Kabelsketal , ... Siegel .... Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Kabelsketal am .... ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Kabelsketal , ... Siegel .... Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



DTK25 © Geobasis-DE / LVermGeo ST - https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs – Bebauungsplan "Mischgebiet Spittelbreite"
- Lage der externen Kompensationsmaßnahme

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 22)

planaufstellende Kommune

Gemeinde Kabelsketal
Lange Straße 18, 06184 Kabelsketal
fon (0 34 60 5) 33 20 0 bauverwaltung@kabelsketal.de

Entwurfsverfasser

büro.knoblich GmbH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60 0
info@bk-landschaftsarchitekten.de

auf Grundlage des Entwurfs, bearbeitet durch: HALLE - PROJEKT, Architektur und Stadtplanungsbüro Gabriel

Lagebezug: ETRS89.UTM-32N · ***Höhenbezug:*** DHHN 2016
Landkreis: Saalekreis · ***Gemeinde:*** Kabelsketal
Gemarkung: verschiedene · ***Flurstück:*** verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	24.05.24	Wal	
Bearb.	13.05.25	Wal	
Gepr.	12.11.24	Kno	

Bebauungsplan Nr. 12
"Mischgebiet Spittelbreite"

2. Entwurf

Projektnr.: 23-165 · ***Phase:*** 2. Entwurf · ***Plan-Name:*** 20250513_2E_BP.pdf · ***Plan-Maße:*** 1.189 mm x 841 mm · ***Maßstab*** 1:1.000 · ***Blatt*** 1 / 1 Bl.