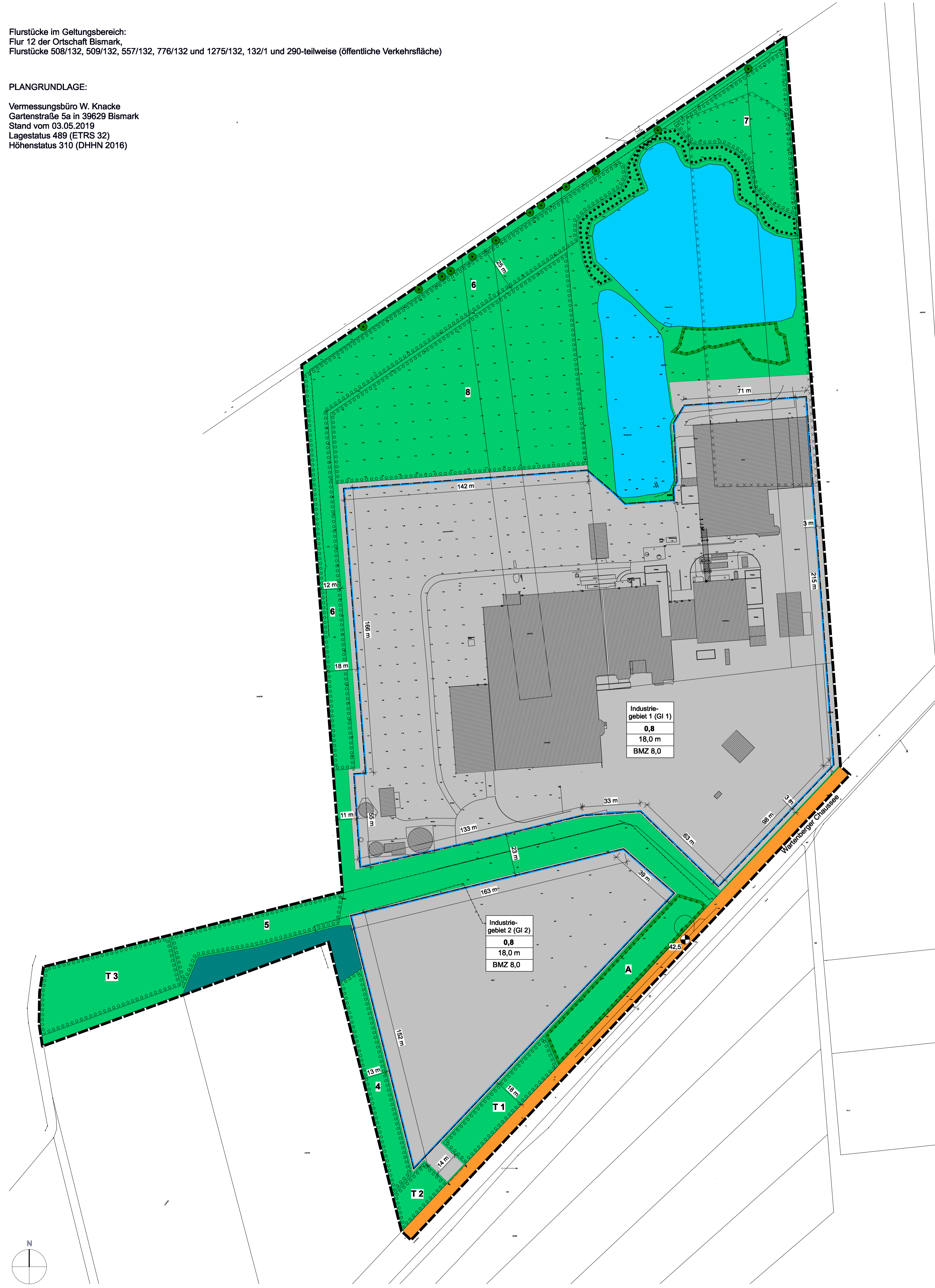


TEIL A: PLANZEICHNUNG

Flurstücke im Geltungsbereich:
Flur 12 der Ortschaft Bismark,
Flurstücke 508/132, 509/132, 557/132, 776/132 und 1275/132, 132/1 und 290-teilweise (öffentliche Verkehrsfläche)

PLANGRUNDLAGE:

Vermessungsbüro W. Knacke
Gartenstraße 5a in 39629 Bismark
Stand vom 03.05.2019
Lagestatus 489 (ETRS 32)
Höhenstatus 310 (DHHN 2016)



TEIL B: TEXT

Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des Tierhaltungskennzeichnungsgesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauplanungsverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeihenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätgesetzes, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346), Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 650)
- Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb der Industriegebiete mit der Bezeichnung GI 1 und GI 2 ist die Errichtung von Gewerbebetrieben zulässig und zwar

 - zur Verarbeitung von Milch und Sahne zur Herstellung von Käse und Butter,
 - Kühl- und Kälteanlagen,
 - Energieerzeugungsanlagen (BHKW),
 - Prozesswasserbereitung und -reinigungsanlagen
 - Tanks zur Lagerung von Eingangs-, Ausgangs- und Zwischenprodukten
 - Waschanlagen für Transporttanks
 - Anlagen zur Erzeugung von Biogas
 - Die nach § 9 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.
 - Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das Industriegebiet GI 1 auf maximal 18,0 m über dem Bezugspunkt und für das Industriegebiet GI 2 auf maximal 18,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Eine Überschreitung der Höhenfestsetzung durch Silo- oder Tankanlagen ist zulässig.
 - Höhenbezugspunkt

Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der öffentlichen Straße (OKS) in m NHN.
Der Bezugspunkt ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Umzäunungen, Ein- und Ausfahrten, Wege und Kabelverlegungen zulässig.
 - Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
 - Die in der Planzeichnung mit „A“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als geschütztes Biotop „Trockenrasen“ vollständig zu erhalten. Die Fläche ist einmal im Jahr zu mähen (Ende September) und dauerhaft von einer Verbuchung freizuhalten.
 - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - Die in der Planzeichnung mit „T1, T2 und T3“ bezeichneten Flächen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu gestalten: Es ist eine Trockenrasengesellschaft als Heidenelken-Grasnelkentrockenrasen anzulegen. Der Boden ist vorher durch Sandeintrag abzumagern. Es ist Saatgut autochthoner Arten zu verwenden. Die Flächen sind einmal im Jahr zu mähen (Ende September) und von Verbuchung frei zu halten.
 - Die in der Planzeichnung mit der Nr. 4 bezeichnete Fläche zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu gestalten: Es ist eine 13 m breite Gebüsch trockenamer Standorte aus Sträuchern standortgerechter, einheimischer Arten mit einer Höhe von 2,00 - 3,00 m zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Innerhalb dieser Hecke sind im Abstand von 20 m standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm als Hochstämme zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten empfohlen.
 - Die in der Planzeichnung mit der Nr. 5 und Nr. 8 bezeichneten Flächen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu gestalten: Es sind magere Flachland-Mähwiesen anzulegen. Dazu ist Saatgut autochthoner Arten zu verwenden. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen (Ende Juni, Ende September).
 - Die in der Planzeichnung mit der Nr. 6 und Nr. 7 bezeichneten Flächen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu gestalten: Es ist ein Weidengebüsch außerhalb von Auen anzulegen. Es ist ein Weidengebüsch aus Sträuchern standortgerechter, einheimischer Arten mit einer Höhe von 3,00 - 5,00 m zu pflanzen. Je 3 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Innerhalb dieser Fläche ist je 150 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbäum mit einem Stammumfang von 16/18 cm als Hochstamm zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste 2 aufgeführten Arten empfohlen.
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle heimischen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante, und alle heimischen Sträucher zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind in Art und Anzahl im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zu ersetzende Bäume sind mit einem Stammumfang 16/18 cm nachzupflanzen.
 - Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichzeitiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberfläche, zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II. HINWEISE

- Für die festgesetzten Anpflanzungen werden die die Bäume und Sträucher der Pflanzenlisten 1 und 2 empfohlen:

Pflanzenliste 1	Feldahorn	Pflanzenliste 2	Schwarzerle
Acer campestre	Spitzahorn	Alnus glutinosa	Esche
Acer platanoides	Sandbirke	Fraxinus excelsior	Silberweide
Betula pendula	Hainbuche	Salix alba	Öhrchenweide
Carpinus betulus	Eingriffeliger Weißdorn	Salix aurita	Salweide
Crataegus monogyna	Zweigriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Grauweide
Crataegus laevigata	Besenginstern	Salix cinerea	Bruchweide
Cytisus scoparius	Schlehe	Salix fragilis	Purpurweide
Prunus spinosa	Traubeneiche	Salix purpurea	Korbweide
Quercus petraea	Hundrose	Salix viminalis	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Apfelrose	Sambucus nigra	
Rosa rugosa			
- Ersatzbrotquartiere Avifauna

Zum Ausgleich des Verlustes von Brutrevieren innerhalb der Baufläche GI 1 sind jeweils zwei Ersatznistkästen für die Bachstelze und Hausrotschwanz im zu erhaltenden Baumbestand anzubringen.
Zum Ausgleich des Verlustes von Brutrevieren innerhalb der Baufläche GI 2 sind zwei Ersatznistkästen für die Gartengrasmücke und den Hausrotschwanz im zu erhaltenden Baumbestand anzubringen.
- Waldersatz

Der Ausgleich der Inanspruchnahme von Bestandswald wird auf planexternen Flächen in der Gemarkung Krumke, Flur 6, Flurstück 152 umgesetzt.
- Ersatz des geschützten Trockenrasenbiotops

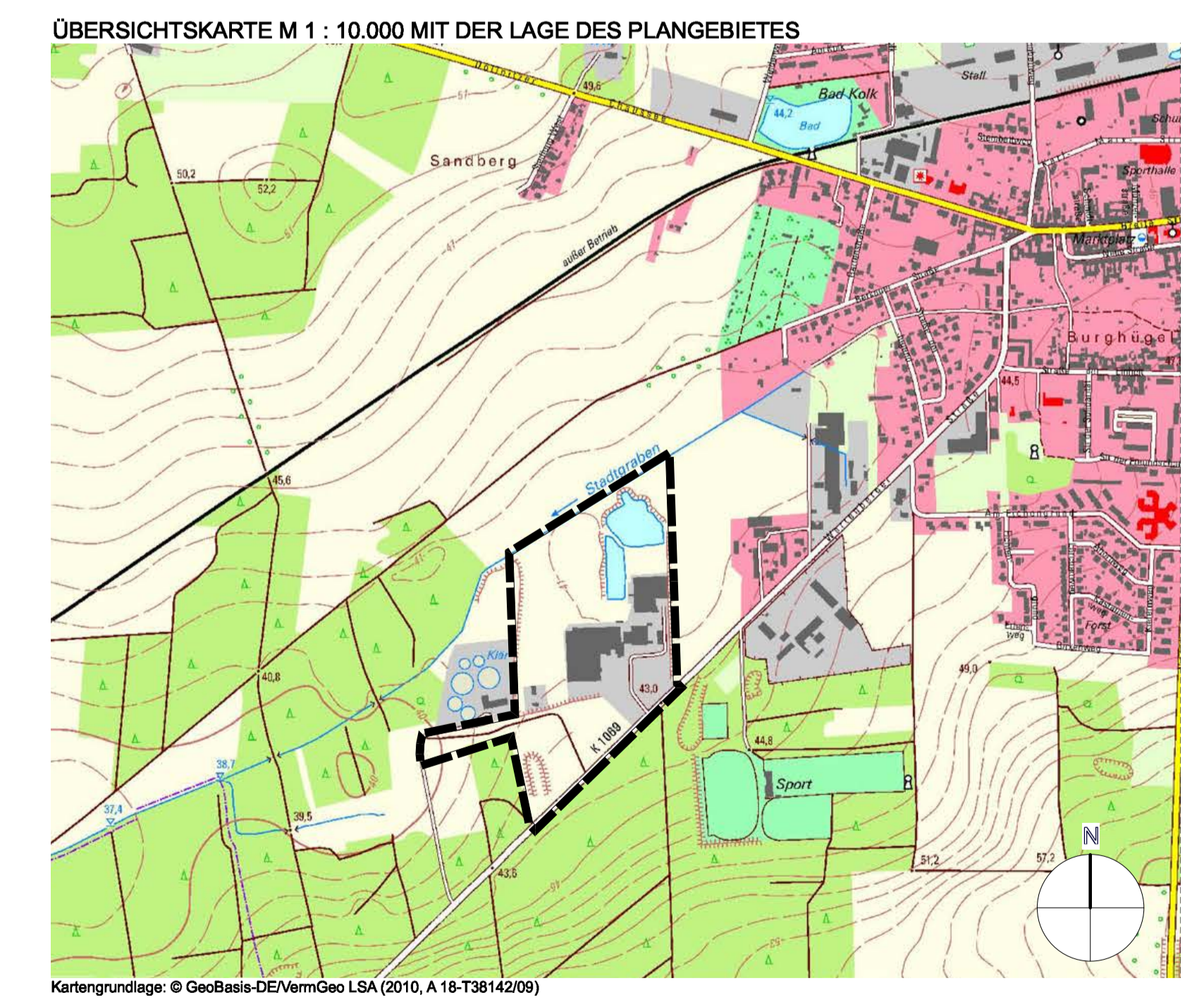
Das auf der Baufläche vorhandene Trockenrasenbiotop wird innerhalb des Plangebietes teilweise erhalten oder neu angelegt.
Da diese Flächen für einen vollständigen Ersatz nicht ausreichen, werden auf planexternen Flächen weitere Maßnahmen umgesetzt:
Dobberkau, Wendenberg, Flur 3, Gemarkung Dobberkau, Flurstücke 485/67,66, 69,68,228,646,
Steinfeld, Kiesgrube -Windmühlenberg: Gemarkung Steinfeld,Flur 3 Flurstücke 475 und 471,
Kiesgrube Möllenbeck: Gemarkung Dobberkau, Flur 8, Flurstück 80/6

PLANZEICHERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO) (als Randstrich)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- WASSERFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen mit technologischen Funktionen
- GRÜNFLÄCHEN**
- private Grünflächen
 - Erhalt von Bäumen
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche mit Biotoperhalt
 - Bezeichnung von Anpflanzungsflächen für Trockenrasengesellschaften
 - Bezeichnung von Anpflanzungsflächen für Bäume und Sträucher (Pflanzenliste 1)
 - Bezeichnung von Anpflanzungsflächen Flachlandmähwiesen
 - Bezeichnung von Anpflanzungsflächen Weidengebüsch (Pflanzenliste 2)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 42,50 Oberkante Straße (OKS) in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone Industriegebiet

Gebietsbezeichnung	Industriegebiet
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Höhe baulicher Anlagen in m	18,0
Baumgrenzlinie (BGL)	BMZ 8,0



VORHAHENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BETRIEBSERWEITERUNG UELZENA BE 1 UND BE II"

DER EINHEITSGEMEINDE STADT BISMARK (ALTMARK),
ORTSCHAFT BISMARK

ENTWURF

PLANVERFASSER
DIPL.-ING. VOLKER HERGER
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL
MULACKSTRASSE 37
10119 BERLIN
TEL.: 030 2623793; MAIL: info@planung-herger.de



M 1 : 1 000 (bei Plangröße A0)

STAND: 08.04.2024