

Textliche Festsetzungen - Teil B - (gemäß § 9 Baugesetzbuch)

• Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind alle baulichen Anlagen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Im festgesetzten Industriegebiet (GI) sind alle baulichen Anlagen gemäß § 9 BauNVO zulässig.

• Maß der baulichen Nutzung

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird gemäß § 19 BauNVO als maximale GRZ festgesetzt.
2. Die maximale Traufhöhe wird mit 15 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Dabei beziehen sich die Geländehöhen auf die festgesetzten Plateaus mit gleichbleibenden Höhenniveau. Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO dürfen Bauteile mit einer Fläche von maximal 15 % der Gesamtfläche der baulichen Anlagen die Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten.

• Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung von der Michaelsteiner Straße aus. Im restlichen Bereich, der an diese Straße angrenzt, ist keine Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die bereits bestehende Zufahrt zum privaten Gewerbegrundstück.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird die Verkehrsfläche für die innere Erschließung festgesetzt.

• Ver- und entsorgungstechnische Erschließung

1. Die Hauptleitungen für alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Medien (Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Gas und Elektro) werden in einer Trasse festgesetzt.
2. Die Regenentwässerung hat vorrangig durch Versickerung auf dem Grundstück zu erfolgen. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser wird über das Regenrückhaltebecken, entsprechend der Einleitbedingungen, verzögert in den Stollengraben eingeleitet.

• Bodenschutz

Die Versiegelung auf den Grundstücken ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen. Als geeignete Maßnahmen für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge auszubilden. Hier sind z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decken zulässig.

• Immissionsschutz

1. Auf Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Oesig“, Blankenburg (Harz), Stand: 03/ 2007 dürfen die ansiedlungswilligen Betriebe folgenden maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:
GE : 57,5 dBA/ m² am Tag und 42,5 dBA/ m² in der Nacht
GI 1: 65,0 dBA/ m² am Tag und 50,0 dBA/ m² in der Nacht
GI 2: 67,5 dBA/ m² am Tag und 52,5 dBA/ m² in der Nacht.
2. Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Betriebe verpflichtet, zusätzlich Lärminderungsmaßnahmen wie z.B. Abschirmung von Geräuschquellen, Verwendung anderer Lüfter, Veränderung der Ausblasrichtung oder Anordnung der Gebäude ohne lärmintensive Pegel (Sozialgebäude, Lagerhallen) in Ausrichtung zur schutzbedürftigen Bebauung vorzusehen.
3. Die ansiedlungswilligen Betriebe sind verpflichtet, im Genehmigungsverfahren die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel gutachterlich nachzuweisen.

• Grünordnerische Maßnahmen

1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Plangebiet entsprechend den nachfolgenden grünordnerischen Vorgaben umzusetzen:
A 1: Innerhalb der nicht versiegelten Flächen (i.S. des § 19 BauNVO) sowie der nicht überbaubaren Flächen (i.S. des § 23 BauNVO) im GI und GE werden Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Arten gepflanzt. Es sind verpflanzte Sträucher zu verwenden.
A 2: Die Flächen innerhalb GI und GE, die weder versiegelt, noch mit Sträuchern bepflanzt werden, sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.
A 3: Die noch versiegelten Flächen innerhalb des B- Plan- Gebietes, die nicht mehr benötigt werden, sind zu entsiegeln.
A 4: Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs werden auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ Pflanzflächen mit heimischen und standortgerechten Bäumen angelegt.
2. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend der konkreten Eingriffsfläche anteilig zuzuordnen. Für die grünordnerischen Maßnahmen sind gemäß vorgeschlagener Pflanzliste heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

• Gewässerschonstreifen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Der Gewässerschonstreifen von 5 m ab Oberkante des Stollengrabens am östlichen Rand des Plangebietes ist von einer Bebauung freizuhalten (§ 94 Wassergesetz des Landes Sachsen Anhalt).