

GEMEINDE SCHLÖBEN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„IN DER ZIEGELHÜTTE“**

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

VORENTWURF

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
TEIL B**

in der Fassung vom 12.03.2020

IM AUFTRAG VON

**TEUPE & SÖHNE GERÜSTBAU GmbH
DÜSSELDORFER STRAßE 107
41541 DORMAGEN**

Bauleitplanung

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
T. 03641/592 - 512
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) in der Fassung vom 12.03.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) in der Fassung vom 12.03.2020.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil C) im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist die Art der baulichen Nutzung abweichend von den Festsetzungen nach der auf Grund von § 9a erlassener Verordnung festgesetzt:

- 1.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist als Art der baulichen Nutzung das Gebiet „Spezialgerüstbau“ festgesetzt.
- 1.2 Das Gebiet „Spezialgerüstbau“ dient der Unterbringung von Gebäuden sowie baulichen und sonstigen Anlagen zur Herstellung, Bearbeitung, Verarbeitung und Lagerung von Elementen des Spezialgerüstbaus.
- 1.3 Zulässig sind
 - (1) Gebäude und Anlagen zur Herstellung und Bearbeitung von Gerüst- und Bauelementen,
 - (2) Gebäude und Anlagen zur Lagerung von Gerüst- und Bauelementen,
 - (3) Räumen für die Verwaltung und den Betrieb des Spezialgerüstbaus.
- 1.4 Im Gebiet sind zulässig
 - (1) funktionsgemäße Anlagen zur Lagerung von Gerüst- und Bauelementen (z. B. Lagerplatz),
 - (2) funktionsgemäße Anlagen zur Herstellung und Bearbeitung von Gerüst- und Bauelementen (z. B. Baukran),
 - (3) funktionsgemäße Stellplätze.
- 1.5 Im Gebiet „Spezialgerüstbau“ sind im Teilgebiet 6 nur Anlagen in Gebäuden zulässig, deren Geräusche einen Schallleistungspegel als Innenpegel von 90 dB(A) innerhalb von 10 h Einwirkzeit nicht überschreiten.

- 1.6 Im Gebiet „Spezialgerüstbau“ sind in den Teilgebieten 1 bis 5 nur Anlagen zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (max.) $L_{w,r}$ innerhalb der angegebenen Einwirkzeit (max.) nicht überschreiten:

Teilgebiet	Emittent	Einwirkzeit (max.)	Flächenbezogener Schallleistungspegel (max.) $L_{w,r}$
1	Lagerplatz	3 h	65,1 dB(A)/m ²
2	Lagerplatz	3 h	68,9 dB(A)/m ²
3	Lagerplatz	3 h	67,3 dB(A)/m ²
4	Lagerplatz	2 h	56,5 dB(A)/m ²
	Kran	4 h	63,3 dB(A)/m ²
	Portalkran	2 h	59,3 dB(A)/m ²
5	Verladung	2 h	72,9 dB(A)/m ²

- 1.7 Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilgebiete sind die aufgeführten Emittenten als Linienschallquelle unter Berücksichtigung der angegebenen Höhe, der maximalen Länge und der maximalen Einwirkzeit im Gebiet zulässig:

Teilgebiet	Einwirkzeit (max.)	Emittent	Schallleistungspegel (max.)	Länge (max.)	Emissionshöhe
2	2 h	Turmdrehkran 1	73,7 dB(A)/m ²	60 m	20 m
3 und 4	2 h	Turmdrehkran 2	73,7 dB(A)/m ²	60 m	26,0 m
1, 4 und 5	2 h	LKW zum Portalkran 3	57,0 dB(A)/m	138 m	1,0 m
		LKW rangieren/rückwärts	60,0 dB(A)/m	138 m	1,0 m
1, 2 und 5	2 h	LKW zum Kran 1	54,0 dB(A)/m	65 m	1,0 m
		LKW rangieren/rückwärts	57,0 dB(A)/m	33 m	1,0 m

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Im Gebiet „Spezialgerüstbau“ ist gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.
- 2.2 Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt (§ 16 Abs. 3 und 4 BauNVO). Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist auf 262,5 M ü. NHN festgesetzt. Das Höchstmaß der Oberkante der baulichen Anlagen bezieht sich auf das höchste Bauteil des Gebäudes.
- 2.3 Die Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für Nebenanlagen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig; die Länge der Gebäude darf höchstens 75 m betragen.
- 3.2 Entsprechend den Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der Fläche LS1 ist eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Länge von 78 m und einem Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB zu errichten. Das östlichste Bauteil der Lärmschutzwand beginnt mit dem östlichsten Bauteil der bestehenden Stützmauer und muss eine Mindesthöhe von 255,5 m über NHN aufweisen. Der westlichste Punkt der Lärmschutzwand muss eine Mindesthöhe von 254,70 m über NHN aufweisen. Am Schnittpunkt von Lärmschutzwand und nördlicher Verlängerung der Flurstücksgrenze der Flurstücke 134/3 und 135/3 muss die Lärmschutzwand eine Mindesthöhe von 256,2 m über NHN einhalten. Die dazwischenliegenden Höhen sind entsprechend des Geländeverlaufs zu mitteln.
- 5.2 Fenster in Südfassaden von Räumen zur Herstellung und Bearbeitung von Gerüst- und Bauelementen müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB und schallabsorbierende Eigenschaften aufweisen.
- 5.3 Fenster in Nordfassaden von Räumen zur Herstellung und Bearbeitung von Gerüst- und Bauelementen müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 8 dB und schallabsorbierende Eigenschaften aufweisen.
- 5.4 Tore in Südfassaden von Räumen zur Herstellung und Bearbeitung von Gerüst- und Bauelementen müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 26 dB und schallabsorbierende Eigenschaften aufweisen.
- 5.5 Die Außenwände von Räumen zur Herstellung und Bearbeitung von Gerüst- und Bauelementen müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 49 dB und schallabsorbierende Eigenschaften aufweisen.
- 5.6 Die Dächer von Räumen zur Herstellung und Bearbeitung von Gerüst- und Bauelementen müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 47 dB und schallabsorbierende Eigenschaften aufweisen.

6 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (B1) sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten.

II GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „In der Ziegelhütte“ befinden sich gemäß zeichnerischer Festsetzungen Flächen der Flurstücke:

Gemarkung Zötnitz, Flur 2, Flurstück 134/4, Teile des Flurstücks 133.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch mit den Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.