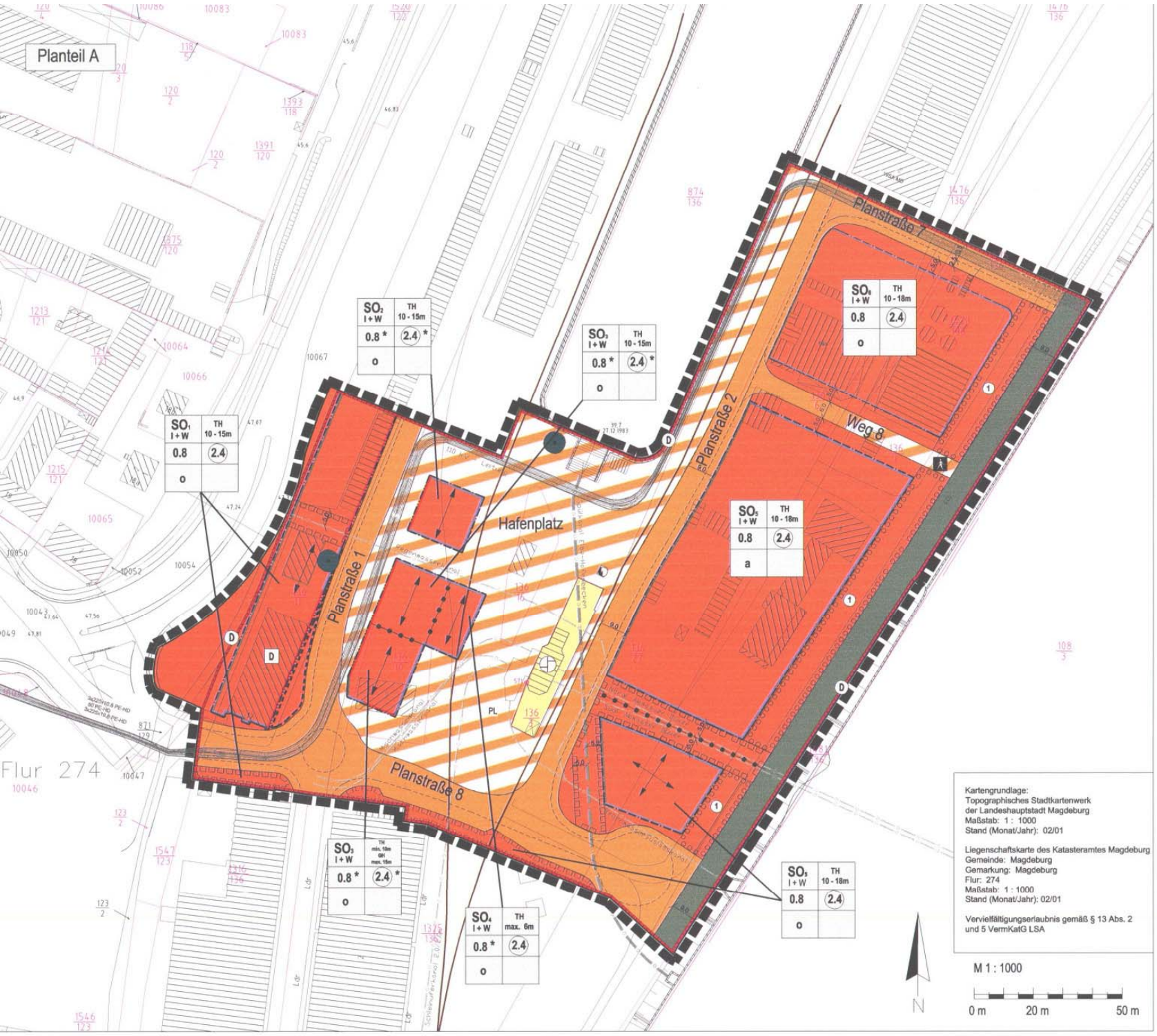

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO : SONDERGEBIET INNOVATION UND WISSENSTRANSFER

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BauGB)

- 0.8 — GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
- 0.8* — GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO) ALS HÖCHSTGRENZE GEM. § 17 Abs. 1 BauNVO ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNGEN SIEHE PKT. 1.2 PLANTEIL B
- (2.4) — GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
- (2.4)* — GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO) ALS HÖCHSTGRENZE GEM. § 17 Abs. 1 BauNVO ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNGEN SIEHE PKT. 1.2 PLANTEIL B
- TH 10 - 15 m — TRAUFHÖHE IN METER ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS (§ 16 (2) NR.4 BauNVO)
- TH_{max} — MAXIMALE TRAUFHÖHE (§ 16 (2) NR.4 BauNVO)
- GH_{max} — MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE (§ 16 (2) NR.4 BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BauGB)

- o — OFFENE BAUWEISE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (OHNE LÄNGENBESCHRÄNKUNG)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MIN. - MAX. TRAUFHÖHE BZW. MAX. TRAUFHÖHE; MAX. GEBÄUDEHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB)

- BAULINIE
- BAUGRENZE

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB)

- HAUPTFIRSTRICHTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR (§ 9 (1) NR.11 BauGB)

- ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

- PL — ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) NR. 12, 14 und (6) BauGB)

- PUMPWERK
- TRAFOSTATION

GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 und Abs. 6 BauGB)

- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN/ SIGNATUR BEI SCHMALEN FLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR.15 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT FUSS- UND RADWEG

ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- (1) ART UND UMFANG DER BEPFLANZUNG GEMÄSS TEXTFESTSETZUNGEN
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

DENKMALSCHUTZ (SIEHE PKT. 5. DER BEGRÜNDUNG)

- (D) — UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES)
- D — EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE)

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- 110 KV - LEITUNG (VERROHRUNG / DÜKER)
- VORHANDENE ABWASSERKANÄLE
- SPÜLKANAL ELBE-HAFENBECKEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

- GRENZE DES PLANGEBIETES

SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

ERLÄUTERUNGEN

- VORHANDENE BEBAUUNG
- 5.0 — MASSLINIE, ANGABE IN METER
- BESTEHEHENDE GLEISE
- ZU ERHALTENDE GLEISE
- VORHANDENE FAHRBAHNRÄNDER
- GEPLANTE FAHRBAHNRÄNDER

Planteil B
Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

SO - Sondergebiet Innovation und Wissenstransfer (§ 11 (2) BauNVO)

Im SO_{1-6} sind folgende Nutzungen zulässig:

+ Forschungseinrichtungen
+ Bildungseinrichtungen
+ sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen
+ Einzelhandelsbetriebe (max. Größe: 700 qm Verkaufsfläche)
+ Gaststätten, Restaurant, Café
+ Sport- und Freizeiteinrichtungen

Im SO_{1-5} sind zusätzlich:
+ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb bzw. der zulässigen Einrichtung zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Im SO_6 sind zusätzlich:
+ Wohnungen bis zu 3000 qm Bruttogeschossfläche zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- Als Traufhöhe (TH) gilt: Größte Höhe des Schnittpunktes zwischen der Aussenfläche des Daches und der Aussenwand über dem Bezugspunkt.

- Die Gebäudehöhe GH ist die größte Höhe des Gebäudes über dem Bezugspunkt.

- Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die HN-Höhe 47,30.

- In den mit SO_{2-4} bezeichneten Gebieten ist eine Überschreitung der im Planteil A festgesetzten Grundflächenzahl bis auf 1,0 zulässig.

- In den mit $SO_{1,5,6}$ bezeichneten Gebieten ist eine Überschreitung der im Planteil A festgesetzten Grundflächenzahl bis auf 0,9 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen zulässig.

- In dem mit SO_2 bezeichneten Gebiet ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl bis auf 4,0 und in den mit SO_3 bezeichneten Gebieten bis auf 2,6 zulässig.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Es gelten die Festlegungen der offenen Bauweise.

- In Teilbereichen ist die zulässige Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Festlegungen der offenen Bauweise, jedoch wird die Länge oder Breite der Gebäude nicht auf 50 m begrenzt.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch zeichnerische Festsetzung der Hauptfirstrichtung bzw. die Richtung der Hauptachse der Gebäude festgesetzt.

1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen. Baukörper können bis 1/3 der Fassadenfläche von der Baulinie zurückgesetzt werden. Überschreitungen der Baulinien sind unzulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE UND IHRE EINFAHRTEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Im Plangebiet werden Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, die sich hieraus ergebenden Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

- Es wird festgesetzt, dass innerhalb der mit Leitungsrecht belegten Flächen bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen. Für eine Überbauung der mit Leitungsrecht belegten Flächen ist eine minimale Durchfahrtshöhe von 4,20 m erforderlich.

1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Stellplätze
Stellplätze im Bereich der Privatgrundstücke sind mit versickerungsfähigen Oberflächen herzustellen.
Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Baum anzupflanzen.

1.9 SCHALLSCHUTZ (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Im gesamten Plangebiet kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete durch Verkehrslärmimmissionen. Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrissgestaltung und/oder Maßnahmen an den Fassaden) zu treffen.
- Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von der in der Anlage 5 des ECO AKUSTIK-Gutachtens vom 11.01.2005 (Projekt-Nr: ECO 04065) dokumentierten Verteilung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist.
- Bei Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer in Bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpegel anliegen.

2.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)

2.0.1 Sonstige Pflanzflächen

- Die mit 1 gekennzeichneten Flächen sind zu 50% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Die übrige Fläche ist als Rasenfläche anzulegen. Die Pflanzfläche kann anteilig als Fläche für die Feuerwehr (Aufstellflächen, Zu- und Umfahrten) in Schotterrasen oder ähnlicher Bauweise angelegt werden .

2.0.2 Einzelbäume

- Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls durch einheimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 90 BauO LSA
3.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- Dachdeckung

+ Bei geneigten Dächern (>10°) sind als Material der Dachdeckung Betondachsteine, Ziegel, Glas, Zinkblech sowie Grasdächer zulässig.

- Werbeanlagen

+ Werbung an oder auf Dächern ist unzulässig
+ Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig

3.2 ZULÄSSIGKEIT UND GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

- Einfriedungen sind nur ausnahmsweise und bis zu einer Höhe von max. 2 m in sicherheitsrelevanten Bereichen zulässig.

- Die Einfriedungen sind auf der notwendigen Tragkonstruktion mit senkrechten Metallstäben auszubilden.

HINWEIS:

- Da Einzelfundstellen von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Planbereich nicht auszuschließen sind, werden bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben Maßnahmen zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD LSA) erforderlich.

- Durch die Emissionen der Sandfanganlage im Bereich des Hafenplatzes sind Geruchsimmissionen nicht auszuschließen. Durch Maßnahmen zur Geruchsminderung ist sicherzustellen, dass die Grenzwerte der Gesamtbelastung nicht überschritten werden.