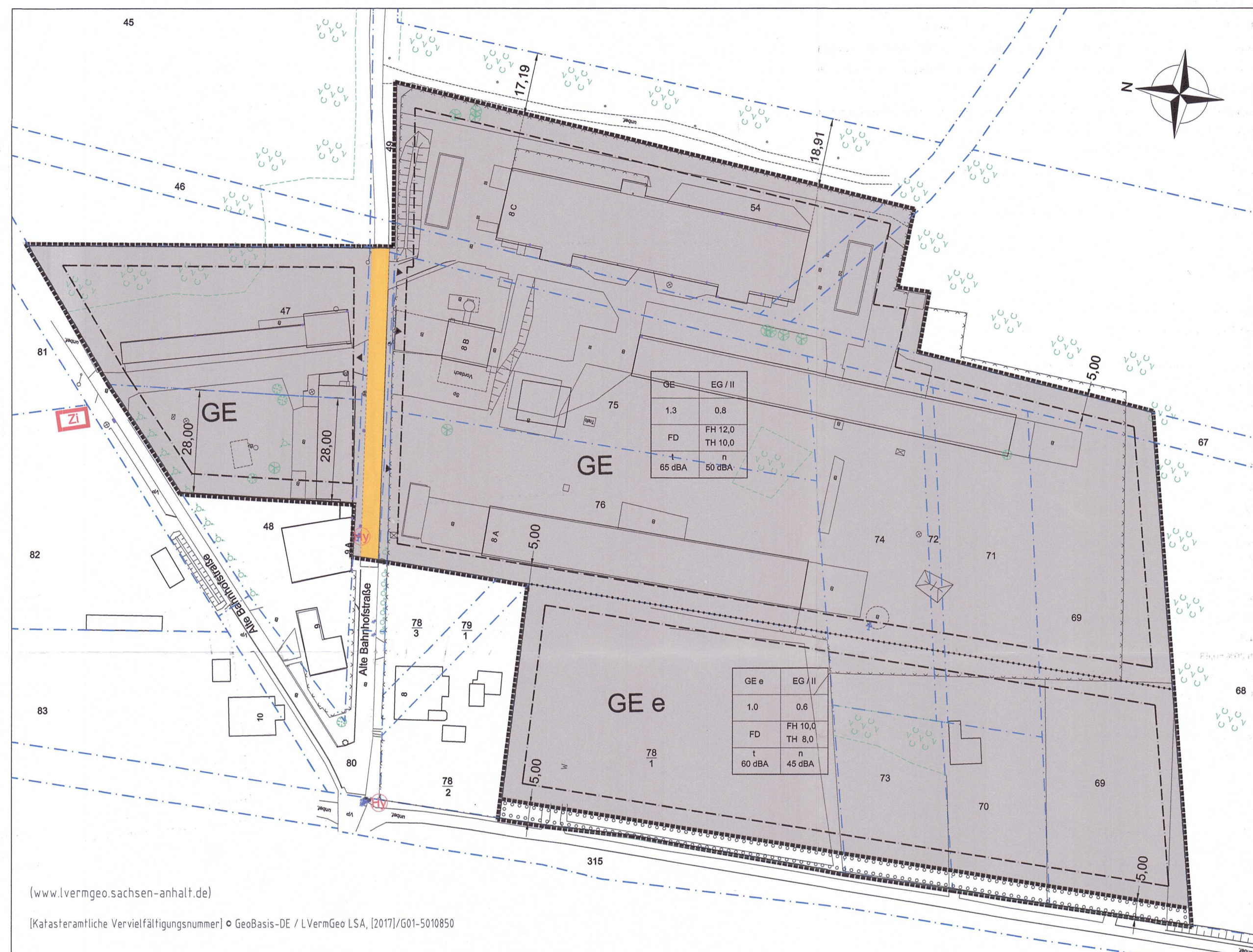


# Bebauungsplan Nr. 01/22

## "Gewerbegebiet Nitzow"

### Planteil A

#### Planzeichnung



### Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - Plan zV90)

Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)
- Baugrenze

Füllschemata der Nutzungsschablonen

GE	EG II	Art der baulichen Nutzung (EG: Einzelgebäude ohne Höhenbeschränkung)	Bauweise / Anzahl der Vollgeschosse (EG: Einzelgebäude ohne Höhenbeschränkung)
1.0	0.6	Geschossflächenzahl (GFZ)	
FD	TH 10.0	Flachdach	Firsthöhe / Traufhöhe
4	TH 8.0	Immissionsrichtwert, tags	Immissionsrichtwert, nachts

- Verkehrsrflächen (§1 Abs. Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen

- Grünflächen (§5 Abs. Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Anpflanzungen

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes (§9 Abs.7 BauGB)
  - Nutzungsartengrenze (§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)
  - Einfahrt / Ausfahrt (§9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)

- Zur Information
- Löschwasserhydrant
  - Löschwasserzisterne
- Bezugshöhe: 43,00m NHN

### Planteil B

#### Textliche Festsetzungen

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Planteil, dargestellt im Lageplan, wird in zwei Gewerbeflächen geteilt, GE I und GE II. Die mit GE II gekennzeichnete Fläche befindet sich nördlich des alten Bahndammes und hat einen Abstand zur Wohnbebauung des „Allgemeinen Wohngebietes- Hinter den Höfen“ von ca. 35m. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung dieser Planfläche und die zulässige Schallimmission reduziert und an die Vorgaben eines Mischgebietes angelehnt.

#### Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt als:

- Gewerbegebiet (GE) i.S. des §8 der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Gewerbegebiet (GEe) i.S. des §8 der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

Die Gewerbegebiete GE und GEe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

- Zulässig sind:**
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten, darunter fallen auch sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle

#### Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl

Maß der Flächenversiegelung durch Baukörper, Straßen und Freiflächenbefestigungen

GE: 0,8 (80%)

GEe: 0,6 (60%)

##### Geschossflächenzahl

Bruttogeschossfläche der Gebäude bezogen auf die Grundstücksfläche

Ansatz: Von der versiegelten Grundstücksfläche entfallen ca. 20% auf Straßen, Wege und Freiflächenbefestigung

GE: 1,3

0,8 abzüglich 20% = 0,64

Bei einer zweigeschossigen Bebauung 2 x 0,64 = 1,28

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,3.

GEe: 1,0

0,6 abzüglich 20% = 0,48

Bei einer zweigeschossigen Bebauung 2 x 0,48 = 0,96

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,0

##### Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Festgesetzt wird gemäß §18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

##### GE:

##### Produktions- Lagergebäude etc.

- Zahl der Vollgeschosse: I
- Geeignete Dächer (Sattel-, Pult-, Sheddach) mit einer Neigung bis max. 25°
- Firsthöhe max. 12,00m
- Flachdach, Wandhöhe 10,00m (Bezugshöhe 43,00m NHN)

##### GEe:

##### Büro-, Verwaltungs- und sonstige Gebäude

- Zahl der Vollgeschosse: II
- Geeignete Dächer (Sattel-, Pult-, Sheddach) mit einer Neigung bis max. 35°
- Firsthöhe max. 10,00m
- Flachdach, Wandhöhe 8,00m (Bezugshöhe 43,00m NHN)

##### Nebenanlagen

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO ohne Einschränkung zulässig. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit nach §15 BauNVO ist im Einzelfall zu prüfen

##### Stellplätze und Garagen

- Stellplätze und Garagen sind auf der Grundlage des §12 BauNVO in beiden Gewerbegebieten zulässig. Im Gewerbegebiet (GE) dürfen die Stellplätze auch außerhalb der Baufelder und in den notwendigen Abstandsflächen errichtet werden.
- Zur Sicherung der Schallschutzanforderungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässig.

##### Bauweise

- Auf der Grundlage des §22 BauNVO Abs.4 werden im Geltungsbereich für das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) Einzelgebäude ohne Längenbeschränkung festgelegt.

##### Schallschutz

Grundlage bildet die Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm)

Die Immissionsrichtwerte sind im Abschnitt 6.1 der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden wie folgt festgelegt:

Gebietsstufung	tags		nachts	
	tags	nachts	tags	nachts
Gewerbegebiet	65dB(A)	50dB(A)	60dB(A)	45dB(A)
Kerngebiete, Dorf, und Mischgebiete	60dB(A)	50dB(A)	55dB(A)	45dB(A)

##### Für die Plangebiete werden festgesetzt:

GE:	tags		nachts	
	tags	nachts	tags	nachts
GE:	65dB(A)	50dB(A)	60dB(A)	45dB(A)

##### Naturschutz

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die mit Pflanzbot gekennzeichnete Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- Je 8 ffd. Meter mit einem Laubbaum, Stammumfang 12-16cm
- Je 3m<sup>2</sup> Heckenfläche mit einheimischen Blühsträuchern (Bienenweide)
- Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baulichen Nutzung erfolgt sein und ist auf Dauer durch den Grundstückseigentümer zu erhalten

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Hansestadt Havelberg hat in der Sitzung vom 24.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nitzow“ beschlossen.

Havelberg, den 04.03.2022  
  
 Bölt, Bürgermeister

#### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Havelberg, den 01.03.2022  
  
 Bölt, Bürgermeister

#### 5. Satzungsbeschluss

Die Hansestadt Havelberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.12.2022 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nitzow“ beschlossen.

Havelberg, den 01.12.2022  
  
 Bölt, Bürgermeister

#### 6. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Hansestadt Havelberg im Amtsblatt des Landkreises Stendal am 06.12.2022. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nitzow“ mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Hansestadt Havelberg, Markt 1, 39539 Havelberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§214 und 215 BauGB ist hingewiesen. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nitzow“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Havelberg, den 06.12.2022  
  
 Bölt, Bürgermeister

#### 2. Auslegungsbefehl:

Der Stadtrat der Hansestadt Havelberg hat in der Sitzung vom 30.06.2022 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nitzow“ beschlossen.

Havelberg, den 01.07.2022  
  
 Bölt, Bürgermeister

#### 4. Beteiligung der Behörden

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.08.2022 bis einschließlich 19.09.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Havelberg, den 01.08.2022  
  
 Bölt, Bürgermeister

## Hansestadt Havelberg

### Bebauungsplan Nr. 01/22

#### "Gewerbegebiet Nitzow"

Planveranlasser:

DETO Solarstrom GmbH  
 Derendorfer Allee 11  
 40476 Düsseldorf

Planerarbeitung:

Ingenieurbüro  
 Dipl.Ing. Hans-J. Preß  
 Friedensstraße 6  
 39539 Hansestadt Havelberg

November 2022

Maßstab: 1 : 1000