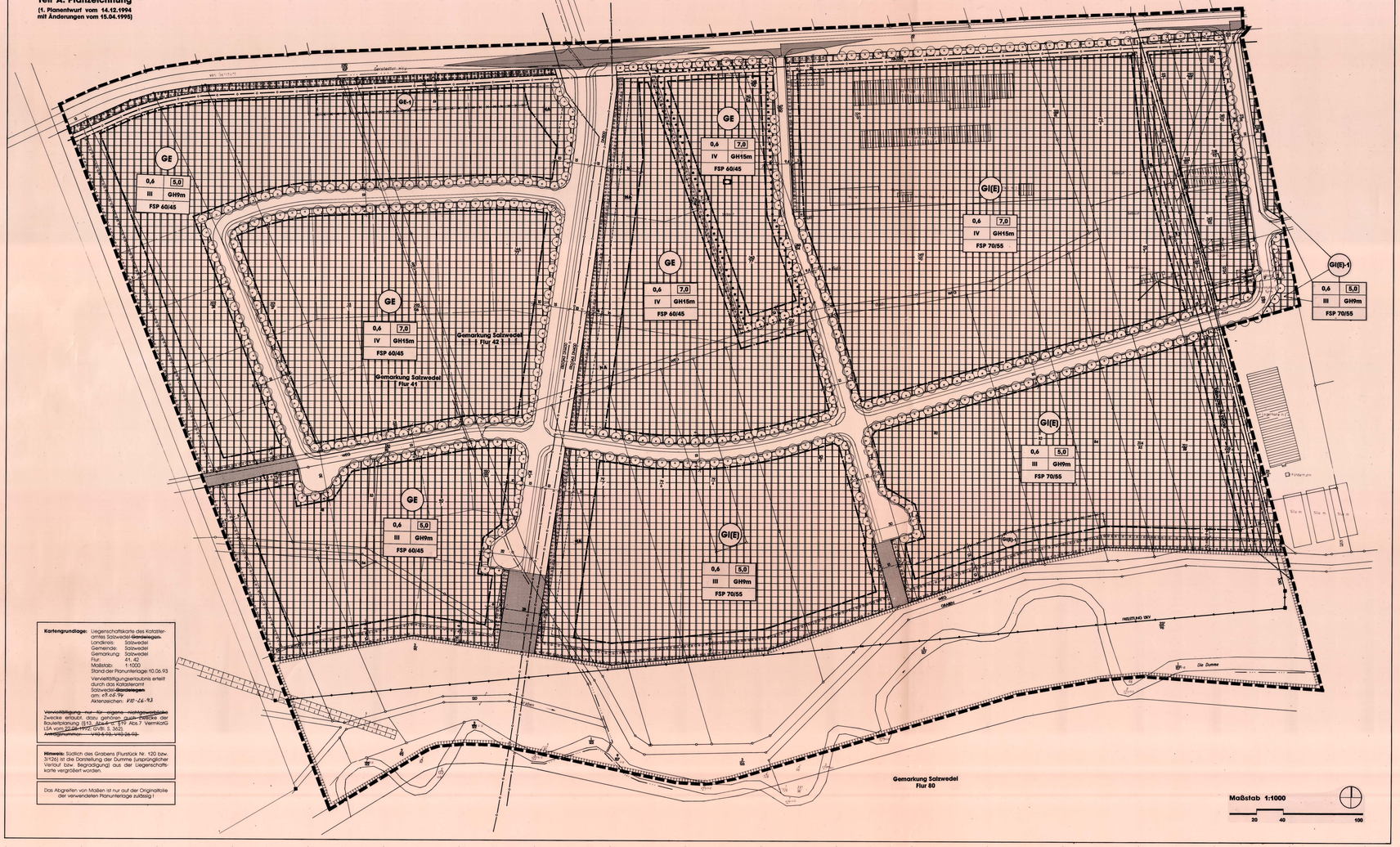
Teil A: Planzeichnung

(1. Planentwurf vom 14.12.1994 mit Änderungen vom 15.04.1995)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Salzwedel ~~Grundriß~~

Landkreis: Altmark
Gemeinde: Salzwedel
Gemarkung: Salzwedel
Flur: 41, 42
Maßstab: 1:1000
Stand der Planunterlage 10.06.93

Verwaltung, Wege und Bäume erteilt durch das Katasteramt Salzwedel ~~Grundriß~~ am: 09.08.94
Aktenzeichen: 910-24-93

~~Vervollständigung nur für eigene nichtgewerbliche~~ Zwecke erlaubt, dazu gehören auch Entwürfe der Bauvorlagenpläne (§15 Abs.1 BVO Abs.7 VermKatG LSA vom 22.06.1992, GVBl. S. 362).
~~Vervielfältigungsrecht 10.6.93, 910-24-93~~

Hinweis: Südlich des Grabens (Flurstück Nr. 120 bzw. 3/126) ist die Dammlage der Dumme (ursprünglicher Verlauf bzw. Begradigung) aus der Liegenschaftskarte vergrößert worden.

Das Abgreifen von Maßen ist nur auf der Originalfolie der verwendeten Planunterlage zulässig !

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stand: siehe oben

Salzwedel, den 23.11.1995

gez. Männekhoff
Leiter des Katasteramtes

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg Stadt Salzwedel beschlossen.

vom Stadtrat der Stadt Salzwedel gemäß §2 Abs.1 BauGB am 24.03.1993

Salzwedel, den 27.11.1995

gez. Schneider
Bürgermeister

Erarbeitung des Planentwurfes am 14.12.1994 (mit Änderungen vom 15.04.1995)

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung
Dipl.Ing. Jaqueline Funke / 06712 Zeitz, August-Bebel-Str.12 / 30163 Hannover, Sicherstraße 3

Zeitz, den 15.04.1995

gez. Funke
Architekt für Stadtplanung

Als Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Stadtrat der Stadt Salzwedel gemäß §3 Abs.2 BauGB am 01.02.1995

Salzwedel, den 27.11.1995

gez. Schneider
Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat öffentlich ausgelegen.

vom 21.02.1995 bis 23.03.1995 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort u. Datum der Auslegung am 07.02.1995 durch Aushang und am 09.02.1995 durch Veröffentlichung in der "Altmark-Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht)

Salzwedel, den 27.11.1995

gez. Schneider
Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf ist nach der öffentlichen Auslage geändert worden und hat erneut öffentlich ausgelegen.

vom 08.05.1995 bis 10.06.1995 gem. §3 Abs.3 BauGB (Ort u. Datum der Auslegung am 28.04.1995 durch Aushang u. am 30.04.1995 durch Veröffentlichung in der "Altmark-Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht) Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen und Bedenken nur zum veränderten Teil vorgebracht werden konnten.

Salzwedel, den 27.11.1995

gez. Schneider
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen.

vom Stadtrat der Stadt Salzwedel gemäß §10 BauGB i.Vm. §87 BauO LSA am 11.10.1995

Salzwedel, den 27.11.1995

gez. Schneider
Bürgermeister

Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tag

mit Hinweis

Magdeburg, den 13.02.1996

gez. Kaftan

Inkrafttreten

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 07.03.1996 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel bekannt gemacht worden. Am Tage danach ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Salzwedel, den 08.03.1996

gez. Schneider
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 13-93 mit örtlicher Bauvorschrift

Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg - Stadt Salzwedel

Satzung über den Bebauungsplan Nr.13-93 mit örtlicher Bauvorschrift "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg " Stadt Salzwedel

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S.2378) sowie gemäß §87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 11.10.1995 und mit Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.13-93 mit örtlicher Bauvorschrift "Erweiterung des Gewerbegebietes Gerstedter Weg" Stadt Salzwedel, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Salzwedel, den 29.02.1996

gez. Schneider
Bürgermeister

Ausfertigung Nr. beglaubigt

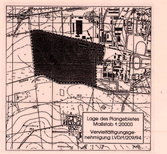
Planzeichen nach PlanZVO90

1. Festsetzungen

- Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- Eingeschränktes Industriegebiet (§9 BauNVO)
- Gewerbegebiet mit Beschränkung der Bebaubarkeit gemäß §1 (7) der textlichen Festsetzungen (§8 BauNVO)
- Eingeschränktes Industriegebiet mit Beschränkung der Bebaubarkeit gemäß §1 (7) der textlichen Festsetzungen (§9 BauNVO)
- 5,0 Baumassenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH9m zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen (höchster Punkt des Gebäudes) über dem Bezugspunkt gemäß §6 (1) der textlichen Festsetzungen als Höchst-grenze
- FSP 70/55 Flächenbezogener Schallleistungspegel (höchstzulässige Schallemission je m² Grundstücksfläche in dB(A) Tagwert/Nachtwert)
- Baugrenze
- Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen
- soziellen Zwecken dienende Einrichtungen
- Straßenverkehrsfläche
- Sichtdreiecke an einmündenden Straßen
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- Flächen für Versorgungsanlagen Trafostation
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzgebot für Einzelbäume gemäß §4 (3) der textlichen Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß §4 (1) und (2) der textlichen Festsetzungen
- NA Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen gemäß §1 (8) der textlichen Festsetzungen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen innerhalb der Baugrenzen mit Nutzungseinschränkungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.b. von Baugebieten, oder der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorschlag für eine Aufteilung des Straßenraumes
- mögliche Grundstücksgrenzen



Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.13-93 Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg - Stadt Salzwedel

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

(1) Gewerbegebiete gemäß §8 BauNVO
Anlagen (§4 BImSchG,§4 BImSchV), die ein förmliches Genehmigungsverfahren (§10 BImSchG) erfordern, sind im GE- und GE-1-Bereich allgemein nicht zulässig. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind einzuhalten.

(2) Eingeschränkte Industriegebiete gemäß §9 BauNVO
In den Industriegebiet GI(E) und GI(E)-1 sind nur Betriebe zulässig, die auch in den Gewerbegebieten GE zulässig sind, zusätzlich dazu sind nur Betriebe, die lediglich aufgrund ihrer Lärmemission nur in Industriegebieten zulässig sind, zulässig. §1 (1) Satz 1 der textlichen Festsetzungen gilt entsprechend. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind einzuhalten.

(3) Betriebswohnungen
Die Anzahl von Betriebswohnungen in den Gewerbe- und Industriegebieten wird auf eine Wohnung je Betrieb begrenzt. Bei Betrieben über 5 ha Grundfläche kann die Stadt Ausnahmen gestatten. Am Wohngebäude ist eine Schalldämmung in dem Umfang vorzusehen, daß ein Schallimmissionspegel von 35 dB(A) erreicht wird unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallimmissionspegels im jeweiligen GE-/GE-1- bzw. GI(E)-/GI(E)-1-Gebiet unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

(4) Beherbergungsbetriebe
Beherbergungsbetriebe sind in den GE-/GE-1- und GI(E)-/GI(E)-1-Gebieten allgemein zulässig. Der erforderliche Schallschutz um einen Innenpegel von höchstens 35 dB(A) zu erreichen, ist vom Betreiber des Beherbergungsbetriebes unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallimmissionspegels im jeweiligen Bereich zu garantieren, unabhängig davon, ob beim Bau des Beherbergungsbetriebes dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

(5) Einzelhandelsbetriebe
Einzelhandelsbetriebe mit Waren des häufigen Bedarfs sind im Plangebiet allgemein nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

(6) Vergnügungsbetriebe
Vergnügungsstätten sind im Plangebiet allgemein nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden für Betriebe, die aufgrund ihrer Lärmemission auf Standorte in Gewerbegebieten angewiesen sind.

(7) In den GE-1- und GI(E)-1-Bereichen sind nur Gebäude zulässig, in denen sich nur kurzfristig Menschen aufhalten.

(8) Auf den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig soweit sich darin nur kurzfristig Menschen aufhalten.

§2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§9 Abs.1 Nr.1 und Nr.2 BauGB)

(1) Außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebenanlagen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO unzulässig.

(2) Die dargestellten Sichtdreiecke an einmündenden Straßen sind oberhalb von 80 cm von jeder sichtbehinderenden Nutzung freizuhalten.

§3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

(1) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Renaturierung des Zuflußgrabens zur Dumme im Westen des Plangebietes durch teilweise Verbreiterung des Grabens vor der Einmündung und
- Anlage eines naturnahen Altarmes mit Flachwasserzonen mit einer Gesamtgröße der beiden Maßnahmen von mindestens 5.000 m²
- Anpflanzung von standortgerechten Feldgehölzen auf einer Fläche von mindestens 24.000 m²
- Schaffung von Feuchtgrünbereichen auf einer Fläche von 5.500 m²
- Anlage von extensiv gepflegten Mähwiesen und extensiv gepflegter Grünfläche auf ca. 19.000 m²
- Verbreiterung des Uferrandstreifens der Dumme auf ca. 4.000 m²
- Anlage von Fuß- und Radwegen mit wassergebundener Decke auf ca. 3.900 m²

(2) Mindestens 20% der Grundstücksfläche der Betriebe ist dauerhaft und standortgerecht zu begrünen. Je 300 m² ungenutzte Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

(3) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die darauf durchzuführenden Maßnahmen sind gemäß §8c Abs.3 und 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach dem Eintritt des §8b Abs.4 Punkt 1 den gewerblichen und industriellen Grundstücken zuzuordnen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes noch nicht gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt und auch nicht gemäß §34 BauGB bebaubar wären.

§4 Flächen für Anpflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

(1) Schutzanpflanzungen
Auf den Streifen für Schutzanpflanzungen sind 30% Großsträucher mit einer Höhe von 3-5 Metern, 30% Sträucher mit einer Höhe von 1,5-3 Metern und 20% Sträucher mit einer Höhe von 0,5-1,5 Metern stufig zu pflanzen. Die verbleibenden 10% sind mit einer Reihe Solitärbäume, Pflanzgröße 5 Meter zu bepflanzen. Je Strauch ist eine Vegetationsfläche von 1 m² und je Solitärbaum von 3 m² vorzusehen. Die Bepflanzung ist auf den festgesetzten Flächen vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen auszuführen. Die Verwendung von Pappeln ist nicht zulässig.

(2) Anpflanzgebote für Einzelbäume
Entlang den Erschließungsstraßen und Wegen ist je 10 Meter Grundstücksfront ein eingetragenen Standort ein einheimischer großwüchsiger einheimischer Laubbaum Bergahorn (Acer pseudoplatanus) zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden zum Pflanzzeitpunkt aufweisen. Im Bereich der Grundstückseinfahrten kann ein größerer Abstand zwischen den Bäumen gewählt werden. Die Gesamtanzahl der anzupflanzenden Bäume je Grundstück ist dann durch Verringerung der Abstände der restlichen Bäume zu garantieren.

(3) Zäune im Plangebiet sind durch eine dichte Strauchinterpflanzung zu begrünen.

(4) Stellplatzanlagen für PKW sind wasserdurchlässig zu befestigen (Rasengittersteine, wasserfähiges Pflaster). Sie sind durch das Anpflanzen von Laubbäumen zu begrünen, je 6 Stellplätze soll ein einheimischer großwüchsiger Laubbaum gepflanzt werden.

§5 Flächen für Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

(1) Die gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten für die Wasserversorgung und die Energieversorgung für vorhandene Leitungen zu belasten. Dem Betreiber der Leitungen ist zur Pflege, Wartung und zum Austausch der Leitung Zutritt über die private Grundstücksfläche zu gewähren. Erforderliche Sicherheitsabstände gemäß DIN sind einzuhalten.

§6 Bezugspunkte (§18 Abs.1 BauNVO)

(1) Die zulässigen Höhenangaben beziehen sich auf die derzeitige mittlere Geländehöhe der überbauten Fläche. Höhere Gebäude und Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist.

§7 Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.3-92 Altmark-Werkstätten - Stadt Salzwedel vom 17.09.1992 tritt außer Kraft.

B-Plan Nr. 13-93
Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg
Folie