Bebauungsplan Nr. 09 "Gewerbegebiet Nord (Auf den Steinen) 2" Gernrode

TEIL A
LAGEPLAN M. 1:1000

STADT	GERNRODE
GEMARKUNG	GERNRODE
FLUR	1
FLURSTÜCKE	44; 45/1; 45/2, 46, 47/1, 47/2; teilw. 50 AUSGLEICHFLÄCHEN: 42, 43
MASZSTAB	1:1000
KARTENGRUNDLAGE	LIEGENSCHAFTSKARTE DES KATASTERAMTES WERNIGERODE PLANUNTERLEGEN DES VERMESSUNGS-BÜROS GOLBACH (ÖbV) QUEDLINBURG
STAND DER PLANUNG	MÄRZ 2002

LEGENDE / PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches-BauGB)

GE — GEWERBEGEBIET

BESTEHENDE GEBÄUDE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0.8 — GRUNDFLÄCHENZAHL
(1.6) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
H=9 — MAXIMALE FIRSTHÖHE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§22 und "3 Bau NVO)

0 — OFFENE BAUWEISE
BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
GEPLANTER STRASSENVERLAUF DER L 242
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

5. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
(§5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

ELEKTRO
FERNWASSER
VERFÜLLTE EHEMALIGE SANDGRUBE

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

UNTERIRDISCH
OBERIRDISCH

7. GRÜNFLÄCHEN
(§5 Abs. 2 Nr.5 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
SCH — PFLANZGEBOT-SCHUTZPFLANZUNG

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRÄUCHERN

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

47/2 — BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE MIT NUMMER
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 Abs. 7 BauGB)
EXTERNE AUSGLEICHFLÄCHE MIT BAUMPFLANZUNG
UMGRENZUNG DER FLÄCHE, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN IST

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE:

GRUNDFLÄCHENZAHL	0.8	1.6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
OFFENE BAUWEISE	0	H=9	MAXIMALE FIRSTHÖHE (m)

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 - 7 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.
Im Gewerbegebiet ist je Betrieb ausnahmsweise eine Betriebswohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Gebäudehöhen

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude in Bezug zum geplanten Straßenniveau.

2.2 Als Höhenlage der Straßenoberfläche gilt der Mittelwert des Höhenverlaufes der Straße vor dem jeweiligen Grundstück.

2.3 Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Straßenoberfläche und dem höchsten Punkt des Daches des jeweiligen Gebäudes.

3. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

4. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entlang der westlichen und der nördlichen Plangebietsgrenze wird als Abgrenzungspflanzung zur benachbarten Ackerfläche bzw. zum vorhandenen Feldweg ein Grüngürtel mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

5. GRÜNORDNERSICHE FESTSETZUNGEN

Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Quedlinburg.

5.1 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 11 NatSchG LSA

Für die Versiegelung der gewerblich genutzten Flächen sind je 200 m² versiegelte Fläche ein Laubbaum, ein hochstämmiger Obstbaum oder fünf Laubsträucher zu pflanzen.

- Festlegungen zu Neuanpflanzungen auf den gewerblich genutzten Flächen

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes ist auf dem 8 m breiten Grünstreifen neben dem geplanten Regenwasserverdunstungsgraben eine zweireihige Strauchbepflanzung mit einem Pflanzabstand von ca. 2 m in der Reihe anzulegen.
Anzahl Sträucher: 700 Stück

Entlang der Verkehrsflächen sowie auf den Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Bei Reihenpflanzung sind Pflanzabstände von ca. 10 m in der Reihe einzuhalten.
Anzahl Bäume: 60 Stück

Die vorgeschlagenen Gehölzarten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

- Ausführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen

1. Die Ausgleichsmaßnahmen am westlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes, entlang der Verkehrsflächen sowie auf Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis April) nach Abschluss der Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet auszuführen.

2. Die Ausgleichsmaßnahmen (Baum- oder Strauchpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken) für die Versiegelung der gewerblich genutzten Flächen sind spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis April) nach Abschluss der Rohbaumaßnahme auf der Parzelle des Gewerbegebietes auszuführen.

3. Auf der Ersatzfläche außerhalb des Gewerbegebietes werden die grünordnerischen Maßnahmen (Grasansaat und Pflanzung der Bäume) spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis April) nach Beginn der Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet durchgeführt.

- Festlegung zur Durchführung der Pflanzarbeiten

Für die Durchführung der Pflanzarbeiten gelten die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) sowie 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt für Laubbäume 14 - 16 cm Stammumfang und für Laubsträucher 60 - 100 cm Höhe. Empfehlenswert ist die Verwendung von Pflanzware aus Baumschulen des nördlichen Harzvorlandes.

Die Bäume sind mittels Dreibock zu verankern. Die Pflanzstellen sind mit einer Gießmulde und einer Mulchabdeckung zu versehen.

Im Anschluss an die Fertigstellung ist eine Entwicklungspflege für die Dauer von 3 Jahren sicherzustellen. Zu den Leistungen der Entwicklungspflege zählen das bedarfsgerechte Wässern, das Lockern der Pflanzstellen, das Nachmulchen und ggf. artbedingte Schnittmaßnahmen. Abgängige Gehölze sind innerhalb einer Pflanzperiode zu ersetzen.

5.2 Ersatzmaßnahmen gemäß § 13 NatSchG LSA

- Festlegungen zu Ersatzpflanzungen auf externen Standorten

Der Eingriff in den Naturhaushalt (80%ige Versiegelung des Plangebietes) kann nicht allein durch die obengenannten Maßnahmen vor Ort ausgeglichen werden, sondern es sind Ersatzmaßnahmen auf einem externen Standort notwendig.

Auf den unmittelbar westlich benachbarten Flurstücken 42 und 43 der Flur 1 werden 3,60 ha Baumpflanzungen vorgenommen.

Verfahrensvermerke (1 - 11) für den Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat am 12.04.01 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan gefaßt und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
Gernrode den 12.08.2003
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a BauGB beteiligt worden.
Gernrode, den ~~17.12.~~ 96 12.08.2003
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.12.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gernrode den 12.08.2003
Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 21.02.02 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.
Gernrode den 12.08.2003
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 25.03.02 bis zum 26.04.02 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 13.03.02 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gernrode den 12.08.2003
Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.09.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gernrode den 12.08.2003
Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage 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.
Gernrode den ....
Dienstsiegel Kataster amt

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.10.02 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 24.10.02 gebilligt.
Gernrode den 12.08.2003
Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az. .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Gernrode, den ....
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Gernrode den 12.08.2003
Bürgermeister

11. Die ~~Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die~~ Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.09.03 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.09.03 in Kraft getreten.
Gernrode, den 12.09.2003
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Gernrode zum Bebauungsplan Nr. 09 "Gewerbegebiet Nord (Auf den Steinen)2" Gernrode

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung der Gemeinde Gernrode vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09 bestehend aus der Planzeichnung /Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 BGBl. I, S 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBL. I, S. 2049)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.8.1997 (BGBl. I, S. 2081)

Gemeindeverordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07. 1997 (GVBL. LSA. S. 721)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) vom 9. Februar 2001

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998 (GVBl. LSA, S. 28)

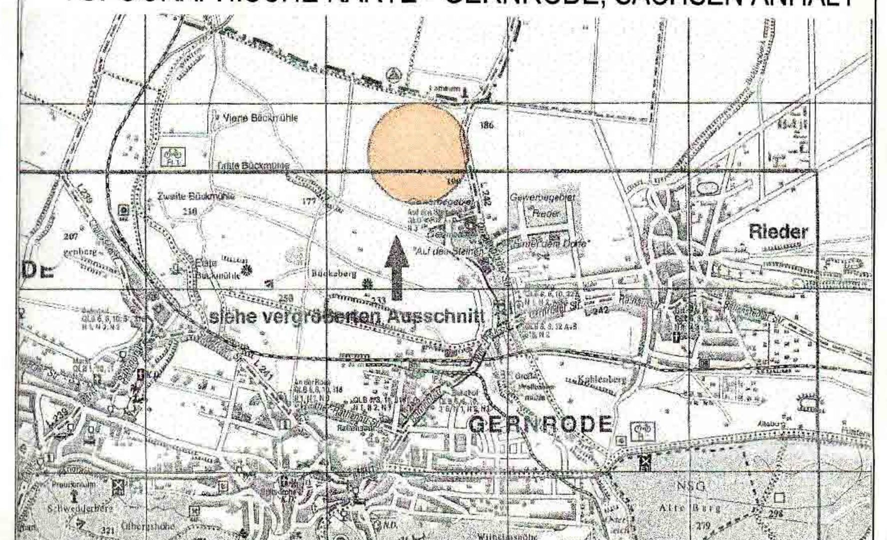
Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(FFOG LSA) vom 16.04.1997 (GVBl. LSA, S. 476)

Landeswaldgesetz
(LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S. 520)

Ergänzender Fachplan zum Bebauungsplan:

Grünordnungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen vom November 2000 des Büros für Architektur, Stadt- und Dorplanung
Dr. Ing. Khurana, Lindenstraße 22, 06449 Aschersleben

TOPOGRAPHISCHE KARTE - GERNRODE, SACHSEN ANHALT



STADT GERNRODE

BEBAUUNGSPLAN NR. 09

"GEWERBEGEBIET NORD (AUF DEN STEINEN) 2" GERNRODE

PLANUNGSBÜRO	BAUPLAN GmbH QUEDLINBURG PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO METTESTRASSE 19 06484 QUEDLINBURG
AUFTRAGGEBER	STADT GERNRODE MARTKSTRASSE 20 06507 GERNRODE
GEMARKUNG	GERNRODE FLUR: 1 FLURSTÜCKE: 44; 45/1; 45/2; 46; 47/1; 47/2; teilw. 50 AUSGLEICHFLÄCHEN: 42, 43
MASZSTAB	1:1000
KARTENGRUNDLAGE	LIEGENSCHAFTSKARTE DES KATASTERAMTES WERNIGERODE PLANUNTERLAGE DES VERMESSUNGS-BÜROS GOLBACH (ÖbV) QUEDLINBURG
AKTUALITÄTSSTAND DER PLANUNG	MÄRZ 2002

VERVIELFÄLTIGUNGEN DER PLANUNGSUNTERLAGEN FÜR GEWERBLICHE ZWECKE SIND UNTERSAGT.