## Textliche Festsetzungen

**Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 11 NSGLSA**

Zu beiden Seiten der Haupterschließungsstraße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als zentraler Platz für eine Aufforderung des Gewerbe- und Industriegebietes dient. Die Fläche wird gärtnerisch gestaltet und besteht aus folgenden Elementen:
- Alleen aus hochstämmigen Bäumen, 3 x v. m, B. 20 - 25
  Arten: Tilia cordata
  Tilia platyphyllos
- Gehölzpflanzungen von Sträuchern und Bäumen, gemäß Grünordnungsplan (standortgerechte Gehölze)
- Gehölzpflanzungen von Zierstrauchern und Bäumen
- Rasenflächen die 6 - 12 mal jährlich gemäht werden
- Stauplätzen mit wasserpulsierenden Wiesgedecken und Bäumen
- Rasentonnemnen und Mulden zur Versickerung von Regenwasser

**Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, und Ausgleichsmaßnahmen gemäß §11 NSGLSA**

Für den Bereich der Flächen:
1. zwischen östlichem Ende des Kohlenlagerplatzes und der für die geplante Umgehungsstraße vorgesehenen Fläche, entlang der Nordwestgrenze des Plangebietes
2. in der nördlichsten Ecke des Plangebietes
werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
-Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste Grünordnungsplan
-Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken mit Feuchtwasserflächen Typ RSM 7/8/9/10, 10 gr./qm, 1 - 2 malige Mahd pro Jahr und Abtransport des Mähgutes
- Anlage von Regenrückhaltebecken, Gräben und Retentionsmulden zur Regenwasserversickerung (Bemessung gemäß gesondertem Gutachten)
- Gestaltung gemäß Festsetzungen des Grünordnungsplanes

**Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 11 NSGLSA**

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind dichte Schutzpflanzungen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Pflanzlisten und Pflanzschemata gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes

**Flächen für Bindungen bei Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, und Ausgleichsmaßnahmen gemäß §11 NSGLSA**

Im Bereich der gekennzeichneten Bereiche ist die vorhandene Obstbaumallee als kultur- und landschaftsprägendes Element zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Lücken im derzeitigen Bestand sind durch Nachpflanzungen zu füllen.
Pflanzenarten: Malus domestica (Apfel)
Prunus avium (Süßkirsche)
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., m. B. 20 - 25
Die Wiesenflächen unter den Bäumen sind 2 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Am Böschungsfuß ist eine 2-m breite Pflanzung aus Sträuchern, gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes, anzusagen.

Der gekennzeichnete Einzelbaum (Aesculus hippocastanenum) ist zu erhalten und während der Baustellenzeit entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

**Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen gemäß § 11 NSGLSA**

Als Kriterium der Ausgleichsmaßnahmen wird die versiegelte Fläche herangezogen:
Für die bebauten Flächen und versiegelten Flächen für befestemnagen, Verkehrswege, Lagerflächen etc. werden als Ausgleichsmaßnahmen pro 20 qm bebaute oder versiegelte Fläche festgesetzt:
- 1 Hochstammiger Baum, HST, 3 x v., 20 - 25 der Arten: Tilia cordata,
  Tilia platyphyllos,
  Acer platanoides,
  Quercus pdrenea,
  Fraxinus excelsior

oder:
- 5 Solitärsträucher: i.d. Str., 2x v, 125 - 150
  oder:
- 20 qm Fassadenbegrünung mit folgenden Arten:
  - Efeu
  - Wilder Wein
  - Knöterich
  - Geißblatt
  oder
- 20 qm extensive Dachbegrünung
- Schuttstätte 10 cm

Die Ausgleichsmaßnahmen sollten nach Möglichkeit aus allen Komponenten:
Bepflanzung - Dachbegrünung - Fassadenbegrünung bestehen.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich der Zuwege und Zufahrten der Grundstücke reduziert die getroffenen Aussagen der Ausgleichsmaßnahmen um 50 % des Flächenanteiles.

Großflächige Fenster- und Glasfaschen sind durch Aufkleben von Greifvogelsymbolen zu sichern.

Die Pflanzungen sind an den Grenzen der Grundstücke mit einer Mindestbreite vom 5 m anzulegen.

Die an die Erschließungsstraßen angrenzenden Grundstücksflächen sind in einer Breite von 5 m als Grünflächen anzulegen, abzüglich der für die Zufahrten bestimmten Flächen. Die Flächen sind zu begrünen und im Abstand von 10 m mit Tilia petiols, HST, 2 x v. m, B., 20- 25 zu bepflanzen.

Bei der Anlage von Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein großkronriger Baum HST, 3 x v. m. B., 20 - 25 zu pflanzen, dabei ist pro Stellplatzfläche jeweils die gleiche Art zu pflanzen.
Artenauswahl gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes. Die Stellflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

**Pflege und Unterhaltung**

Alle Bepflanzungen / Pflanzsteinungen und Vorpflanzenselemente sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Nach Abschluß der Pflanzung ist eine 3jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 durchzuführen, die der Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Pflanzung dient.

Im Rahmen dieser Pflege ist jährlich unter anderem auszuführen:
-Wässern
-Freistellen
-Mulchen
-Pflanzschnittpflege

**Weitere Maßnahmen**

Bauanträge sind durch Freiflächengestaltungspläne eines Garten- und Landschaftsarchitekten zu ergänzen Nach fachlicher Prüfung werden diese Bestandteil der Baugenehmigung.

im Gewerbegebiet (GE) ist ein maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) von 60 Db (A) zulässig.

im Industriegebiet (GI) ist ein maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) von 65 Db (A) zulässig.

**Hinweise :**

Beim Auftreten von Bodenfunden ist grundsätzlich entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, insbesondere dem § 9 (2) sowie § 14 (5,10) zu verfahren.

Bei Erdarbeiten in der Nähe der nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen alten Hausmüldeponie ist nicht auszuschließen, daß bei örtlichen Grundwasserabsenkungen kontaminierte Grundwässer angetroffen werden. Sollte dieses der Fall sein, ist das kontaminierte Grundwasser in Flächen angetroffen werden, ist unverzüglich die unteren Abfall- und Altlastenbehörde des Landkreises Quedlinburg in Kenntnis zu setzen.(§ 30 AbfG LSA in der Fassung vom 14.11.91, GVBl. LSA Nr. 37/1991)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE GEWERBEGEBIET
GI INDUSTRIEGEBIET

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL
(1) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,0 BAUMASSENZAHL
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

### BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

### VERKEHRSFLÄCHE

STRASSEN VERKEHRSFLÄCHE
FUSS- UND RADWEG

### GRÜNFLÄCHE

FREIZUHALTENDE FLÄCHE
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON LANDSCHAFTSTYPISCHEN BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG

ANPFLANZUNGEN VON LANDSCHAFTSTYPISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN,DER STANDORT DER BÄUME UND STRÄUCHER KANN VERÄNDERT WERDEN, SOFERN DAS ZULÄSSIGE BAUVORHABEN DES ERFORDERT

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN BEI BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ZUR ANLAGE VON REGENWASSERRÜCKHALTE-BECKEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

STADT QUEDLINBURG

# BEBAUUNGSPLAN
## INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET "MAGDEBURGER STRASSE"

QUEDLINBURG, DEN
STADTPLANUNGSAMT:

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BBauG/BauGB: am 04.03.93

Billigung des Entwurfes durch den Gemeinderat und Auslegungsbeschluß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: am 04.03.93

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom 15.03.93 bis 16.04.93

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB: am 07.07.93

A2
Bezirksregierung Magdeburg
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Magdeburg,

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gestattet.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5.92). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und gerätetechnischen Anlagen geometrisch nicht verwendbar. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wernigerode am .....

Katasteramt Wernigerode am .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Planextrakt, Lessingstr. 17, 3200 Hildesheim

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Quedlinburg, 12.07.1993

Bürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB, §/§ Abs. 5 LBO) mit der Bekanntmachung am .....

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 12 Satz 2 BauGB) am .....

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
AZ: .....
Magdeburg, den 27.07.93
Im Auftrag: