

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
MASZSTAB	AUSGLEICHFLÄCHEN: 42, 43
KARTENGRUNDLAGE	LIEGENSCHAFTSKARTE DES KATASTERAMTES WERNIGERODE
STAND DER PLANUNG	PLANUNTERLEGEN DES VERMESSUNGSBÜROS GOLBACH (öbv) QUEDLINBURG
	MÄRZ 2002

LEGENDE / PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB)
 - GE GEWERBEBEZIEH
 - BESTEHENDE GEBÄUDE
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,8 GRUNDFLÄCHENZAH
 - 1,6 GESCHOSSFLÄCHENZAH
 - H=9 MAXIMALE FIRSHÖHE
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 33 Bau NVO)
 - 0 OFFENE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
- VERKEHRSLÄCHEN** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - STRASSENABGRENZUNSLINE
 - GEPLANTER STRASSENVERLAUF DER L 242
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- 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
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN** (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - UNTERIRDISCH
 - OBERRIRDISCH
- GRÜNFLÄCHEN** (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - PFLANZGEBOT-SCHUTZPFLANZUNG
- 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
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 47 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 NUTZUNGSCHABLONE:

GRUNDFLÄCHENZAH	0,8	1,6	GESCHOSSFLÄCHENZAH
OFFENE BAUWEISE	0	H=9	MAXIMALE FIRSHÖHE (m)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 - 7 BauGB)
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im Gewerbegebiet ist je Betrieb ausnahmsweise eine Betriebswohnung für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiterin zulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Gebäudehöhen
 - Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude in Bezug zum geplanten Straßenniveau.
 - Als Höhenlage der Straßenoberfläche gilt der Mittelwert des Höhenverlaufes der Straße vor dem jeweiligen Grundstück.
 - Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Straßenoberfläche und dem höchsten Punkt des Daches des jeweiligen Gebäudes.
 - 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.
 - FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der westlichen und der nördlichen Planzeilegrenze wird eine Ausgleichsfläche zur benachbarten Ackerfläche bzw. zum vorhandenen Feldweg ein Grünrüttel mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.
 - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

 - Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 11 NatSchG LSA

Für die Vorseigerung 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 im ersten Geländeerdfen nach 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 anzulegen. Anzahl Bäume: 60 Stück.

Die vorgeschlagenen Gehölzarten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.
 - Ausführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen**
 - 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.
 - Die Ausgleichsmaßnahmen (Baum- oder Strauchpflanzungen) auf den Gewerbegrundstücken für die Vorseigerung der gewerblich genutzten Flächen sind spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis April) nach Abschluss der Rohbaumaßnahme auf der Parzelle des Gewerbegebietes auszuführen.
 - Auf der Ersatzfläche außerhalb des Gewerbegebietes werden die grünordnerischen Maßnahmen (Grassaat 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 Unterhaltungsstufen von Grünflächen) in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt für Laubbäume 14 - 16 cm Stammumfang und für Laubsträucher 80 - 100 cm Höhe. Empfehlenswert ist die Verwendung von Pflanzern aus Baumschulen des nördlichen Harzvorlandes.

Die Bäume sind mittels Dreibeck zu verankern. Die Pflanzstellen sind mit einer Gießrinne und einer Mulchabdeckung zu versehen.

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

5.2 Ersatzmaßnahmen gemäß § 13 NatSchG LSA

- Festlegungen zu Ersatzpflanzungen auf externen Standorten

Der Eingriff in den Naturhaushalt (80%ige Verriegelung des Plangebietes) kann nicht allein durch die oben genannten 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 3.800 ha Baumpflanzungen vorgenommen.

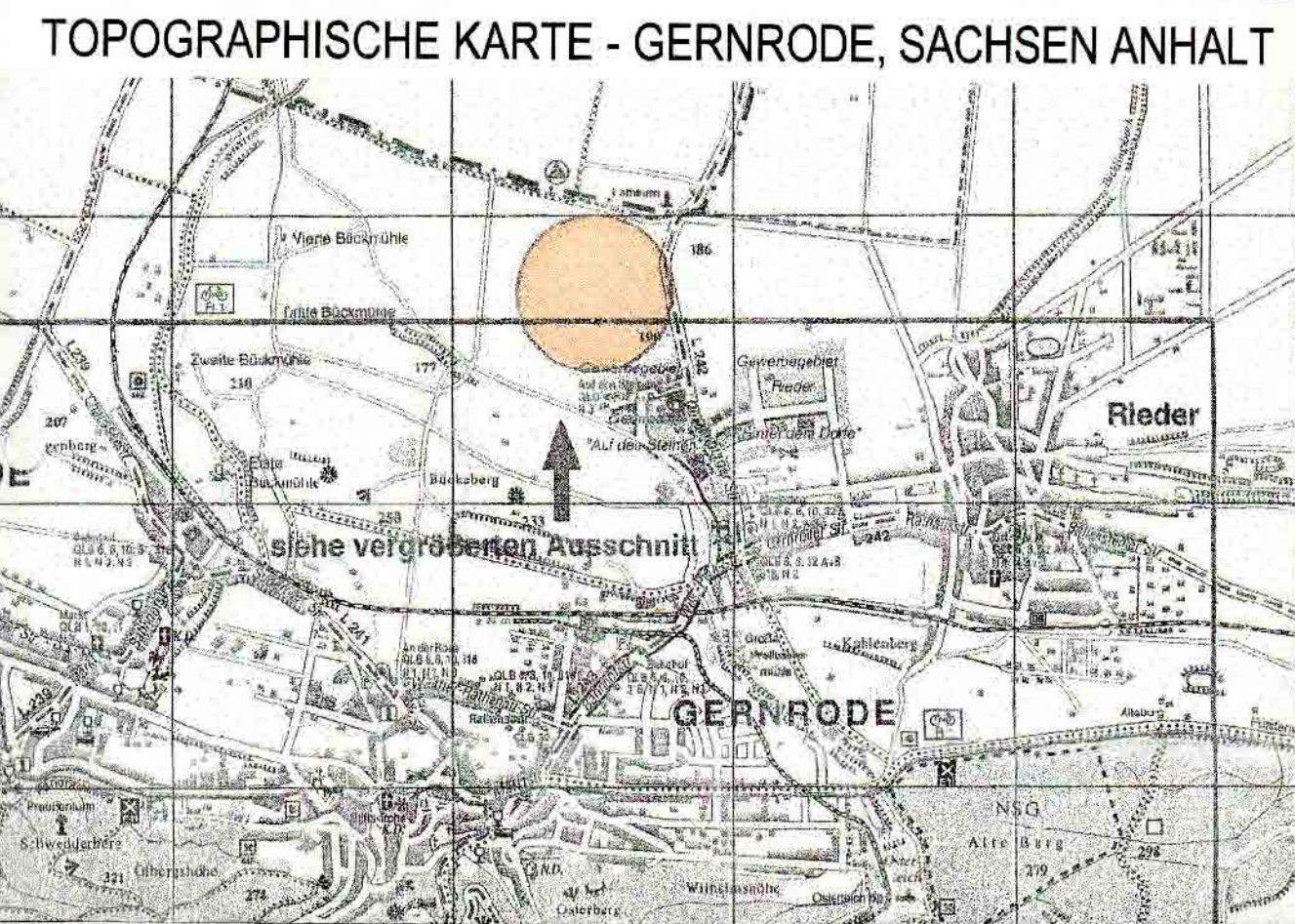
Verfahrensvermerke (1 - 11) für den Bebauungsplan

1. Der Entwurf für den Bebauungsplan ist am 12.08.2003 in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Genehmigt am 12.08.2003.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 12.08.2003 in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Genehmigt am 12.08.2003.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 12.08.2003 in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Genehmigt am 12.08.2003.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 12.08.2003 in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Genehmigt am 12.08.2003.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 12.08.2003 in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Genehmigt am 12.08.2003.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 12.08.2003 in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Genehmigt am 12.08.2003.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 12.08.2003 in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Genehmigt am 12.08.2003.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 12.08.2003 in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Genehmigt am 12.08.2003.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 12.08.2003 in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Genehmigt am 12.08.2003.
10. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 12.08.2003 in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Genehmigt am 12.08.2003.
11. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 12.08.2003 in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Genehmigt am 12.08.2003.

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 23.11.1990 (BGBl. I, S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz** (NatSchG) 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 05.10.1983 (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 27.07.1998 (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 Dorplanning Dr. Ing. Khurana, Lindenstraße 22, 06449 Ascherleben



STADT GERNRÖDE BEBAUUNGSPLAN NR. 09 "GEWERBEBEZIEH NORD (AUF DEN STEINEN) 2" GERNRÖDE

PLANUNGSBÜRO	BAUPLAN GmbH QUEDLINBURG PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO METTESTRASSE 19 06484 QUEDLINBURG
AUFTRAGGEBER	STADT GERNRÖDE MARKTSTRASSE 20 06507 GERNRÖDE
GEMARKUNG	GERNRÖDE 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
AKTUALITÄTSSTAND DER PLANUNG	PLANUNTERLAGE DES VERMESSUNGSBÜROS GOLBACH (öbv) QUEDLINBURG MÄRZ 2002

VERVIELFÄLTIGUNGEN DER PLANUNGSUNTERLAGEN FÜR VERÖFFENTLICHE ZWECKE SIND UNTERSAGT.