

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG
Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2005 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 und der §§ 6 und 44 (3) der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Industrie- und Gewerbepark Nord-West“ beschließen...

Wernigerode, 29.04.2016
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 26.09.2013.

Wernigerode, 29.04.2016
Oberbürgermeister

2. Kartengrundlage:
Ausgang aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Gemeindefreie Stadt Wernigerode, Gemarkung: Wernigerode, Flur 3, Datum: 07/2010.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden am 02.10.2013 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis einschließlich zum 01.11.2013 aufgefordert.

Wernigerode, 29.04.2016
Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 19.02.2015 den Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Industrie- und Gewerbepark Nord-West“ und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Wernigerode, 29.04.2016
Oberbürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.04.2015 aufgefordert worden.

Wernigerode, 29.04.2016
Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02 „Industrie- und Gewerbepark Nord-West“ und die Begründung gebilligt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Wernigerode, 29.04.2016
Oberbürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2015 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen des 2. Bebauungsplanentwurfes bis zum 05.02.2016 aufgefordert worden.

Wernigerode, 29.04.2016
Oberbürgermeister

8. Der Stadtrat Wernigerode hat am 28.04.2016 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB behandelt und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Industrie- und Gewerbepark Nord-West“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 30.03.2016 als Sitzung beschlossen.

Wernigerode, 29.04.2016
Oberbürgermeister

9. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Industrie- und Gewerbepark Nord-West“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 30.03.2016 wird hiermit ausgeschrieben. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2016 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates Wernigerode vom 28.04.2016 identisch ist.

Wernigerode, 29.04.2016
Oberbürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2016 am 30.04.2016 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Industrie- und Gewerbepark Nord-West“ mit örtlicher Bauvorschrift in Kraft getreten.

Wernigerode, 09.05.2016
Oberbürgermeister

11. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Industrie- und Gewerbepark Nord-West“ wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Halberstadt, 29.04.2016
infraplan GmbH
Ulfertsweg 7
39104 Halberstadt
Tel: 0541 169 54-0
Fax: 0541 169 54-10
Planverfasserin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiete (GE)
In den Gewerbegebieten sind gemäß § 8 (2) BauVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgeläude,
- Tankstellen.
Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauVO) sind gemäß § 1 (5) BauVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Industriegebiete (GI)
In den Industriegebieten sind gemäß § 9 (2) BauVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.
Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, werden gemäß § 9 (3) BauVO ausnahmsweise zugelassen.

1.3 Sonstige Sondergebiete (SO)
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Soziales“ (§ 11 BauVO) dient vorwiegend der Unterbringung von Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen der Behindertenhilfe.
Zulässig sind:
- Internat,
- Behinderteneinrichtungen,
- Weiterbildungs- und sonstige Bildungseinrichtungen,
- Kindergärten und Kindertagesstätten,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die maximale festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf nicht überschritten werden. Maßgebend für die maximal zulässige Höhe ist der höchste Punkt des Gebäudes/Gebäudeanteils zur Oberkante der zur Errichtung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche in der Absicht der Straße zu berücksichtigen, bei der es das jeweilige Grundstück angrenzt.

2.2 Grünflächen (GRZ)
Eine Überschreitung der festgesetzten max. Grünflächen (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauVO genannten Anlagen und Einrichtungen ist in den sonstigen Sondergebieten (SO) sowie den Gewerbegebieten mit einer GRZ von 0,7 ppm, § 19 (4) Satz 2 BauVO nicht zulässig.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Gemäß § 22 (4) BauVO ist innerhalb des Plangebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Höhe über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO.

4. WEGE UND STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Private Wege und Stellplätze an öffentlichen Grundstücken sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 50 % Fugentaste, Rastersteine, Schottersteinen, o.ä.) zulässig.

5. OBERFLÄCHENWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist grundsätzlich innerhalb des Geltungsbereichs auf den jeweiligen Grundstücken zu entsorgen.
Ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, ist eine Regenwasserentsorgung vor Einleitung in das öffentliche Netz auf dem Grundstück vorzunehmen.

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6.1 Private Grünfläche „G1“
Die private Grünfläche „G1“ im Norden des Geltungsbereiches ist als Grünlandsstruktur auszubilden. Dazu ist die Fläche mit krautreichen Landschaftshecken, welche die Artenvielfalt im Hinblick auf die Artenvielfalt im Landschaftsheckegebiet zu erhalten. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Ausführungsplanung zur Kontrolle vorzulegen.

6.2 Öffentliche Grünfläche „G2“
Die bestehende Baumreihe (Pappel) südlich des Grabens ist mittelfristig und abschnittsweise abzubauen. Innerhalb der Grünfläche südlich des Grabens ist statt je 6 m ein standortgerechter Laubbau (Feldahorn, Elsbuche, Winterlinde, Schlehe, Haselnuss, Friesenhain, Traubeneiche und Hainbuche) zu verwenden. In die Hecke ist je 12 m ein überwachsender, hochstammiger Laub- und Wildobstbaum (Hetzeln, Wildrose, Vogelbeere und Feldahorn) zu integrieren.

6.3 Öffentliche Grünfläche „G3“
Die private Grünfläche „G3“ im Nordosten des Geltungsbereiches ist als Grünlandsstruktur auszubilden. Die Grünfläche kann extensiv beweidet werden.
Die Grünfläche kann extensiv beweidet werden. Sie darf maximal 2x/Jahr jeweils nach dem 20. Juni eines jeden Jahres gemäht werden.

6.4 Öffentliche Grünfläche „G4“
Die bestehende Baumreihe (Pappel) südlich des Grabens ist mittelfristig und abschnittsweise abzubauen. Innerhalb der Grünfläche südlich des Grabens ist statt je 6 m ein standortgerechter Laubbau (Feldahorn, Elsbuche, Winterlinde, Schlehe, Haselnuss, Friesenhain, Traubeneiche und Hainbuche) zu verwenden. In die Hecke ist je 12 m ein überwachsender, hochstammiger Laub- und Wildobstbaum (Hetzeln, Wildrose, Vogelbeere und Feldahorn) zu integrieren.

7. BÄUME ZUM ANPFLANZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf privaten Stellplätzen ist nach jedem 4. Stellplatz ein standortgerechter Laubbau (Stammumfang mindestens 14/16 cm) anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

8. BÄUME ZUM ERHALT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind die vorhandenen Bäume und Alleen in ihrer Struktur zu erhalten und bei Abgang durch Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu ersetzen.

9. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN (§ 1 Abs. 4 BauVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung vorgegebenen Emissionsrichtwerte L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (8.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA)

1. GELTUNGSBEREICH
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Industrie- und Gewerbepark Nord-West“.

2. FASSEN
Innerhalb des Geltungsbereiches ist an den Gebäuden mindestens alle 20 m eine deutliche vertikale Gliederung der Fassaden vorzunehmen.

3. WERBENLAGEN
Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe bzw. der Oberkante von Flachdächern nicht zulässig.

4. VORBEREICHE
Die Vordächer (ein 5 m breiter Streifen parallel zu den Straßenbegrenzungslinien) dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen oder als Flächen für Stellplätze genutzt werden. Sondern sind getreuweise mit standortgerechten Blumen und Sträuchern bzw. Stauden und Rasenflächen zu gestalten. Ausgenommen sind die notwendigen Eingangs- und Einfahrtsbereiche.

5. FEUERWEHR
Auf den privaten Grundstücken sind Wendenmöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge vorzuzulassen, sofern diese im öffentlichen Raum nicht vorhanden sind. Zugänge und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind gemäß den Vorschriften des § 5 BauO LSA auszuführen.

6. GEWÄSSERRANDSTREIFEN
Entlang der Gewässer sind Gewässerrandstreifen entsprechend der Vorschriften des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorzuzulassen.

7. EINSCHTAHME DIN NORMEN
Die DIN 45691 „Geräuschdämmung“ kann bei der Stadt Wernigerode eingesehen werden.

8. GESETZLICH GESCHÜTZTER LAGEFESTPUNKT
Im Südosten des Grundstückes Vockenstedter Weg 71 befindet sich der gesetzlich geschützte Lagefestpunkt 4130-0-260 der Festungsbefreiung Sachsen-Anhalt (VerordnG LSA S. 9). Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen dieses Festpunktes sind dem LVm/Geo Magdeburg, Dezernat 53 unter der E-Mail-Adresse nachweis.FFP@wernigerode.sachsen-anhalt.de rechtzeitig zu melden.

9. ARCHÄOLOGIE
Das Vorhandensein von archaischen Kulturdenkmälern im räumlichen Geltungsbereich ist nicht auszuschließen. Die gesetzliche Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde und Befunde ist einzuhalten. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Abau einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder vom Beauftragter ist zu ermöglichen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung (BaUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 265), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 2010, 569)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Januar 2011 (GVBl. LSA S. 5)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Straßenbaugesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 08. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 1963, 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2013 (GVBl. LSA S. 294)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31. März 2013 (GVBl. LSA S. 116), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Quellenverzeichnis:
ALKV 172014 © LVm/Geo LSA (www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de) | A 181-137/2010

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Soziales"
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,8 max. zulässige Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK = 9,0 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
abgewinkelte Bauweise
- - - - - Baugrenze
4. VERKEHRSLINIEN
Straßenverkehrsflächen
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGNUNG UND ABWASSERREINIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN
Flächen für Versorgungsanlagen
6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
unterirdische Erdgashochdruckleitung mit Schutzstreifen
oberirdisch 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen
7. GRÜNFLÄCHEN
Grünflächen
öffentlich
privat
Ragerrückhaltebecken
Loseschwammsysteme
Einrichtung zur Einleitung von Regenwasser
8. SONSTIGE PLANZEICHEN
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger zugunsten der Versorgungsträger
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Sichtdreiecke
65/55 (b/A) Emissionskontingente Lu, Tag / Nacht (siehe textliche Festsetzung)



© KVV Kartographische Kommunale Verlagsgesellschaft mbH
Lage des Geltungsbereiches

Stadt Wernigerode
Landkreis Harz
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02
"Industrie- und Gewerbepark Nord-West"
mit örtlicher Bauvorschrift

Rechtsplan
Satzung
Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 30.03.2016
Maßstab 1 : 2.000 (m Original)

infoplan logo and contact information:
infoplan GmbH
Ulfertsweg 7
39104 Halberstadt
Tel: 0541 169 54-0
Fax: 0541 169 54-10
e-mail: info@infoplan.de