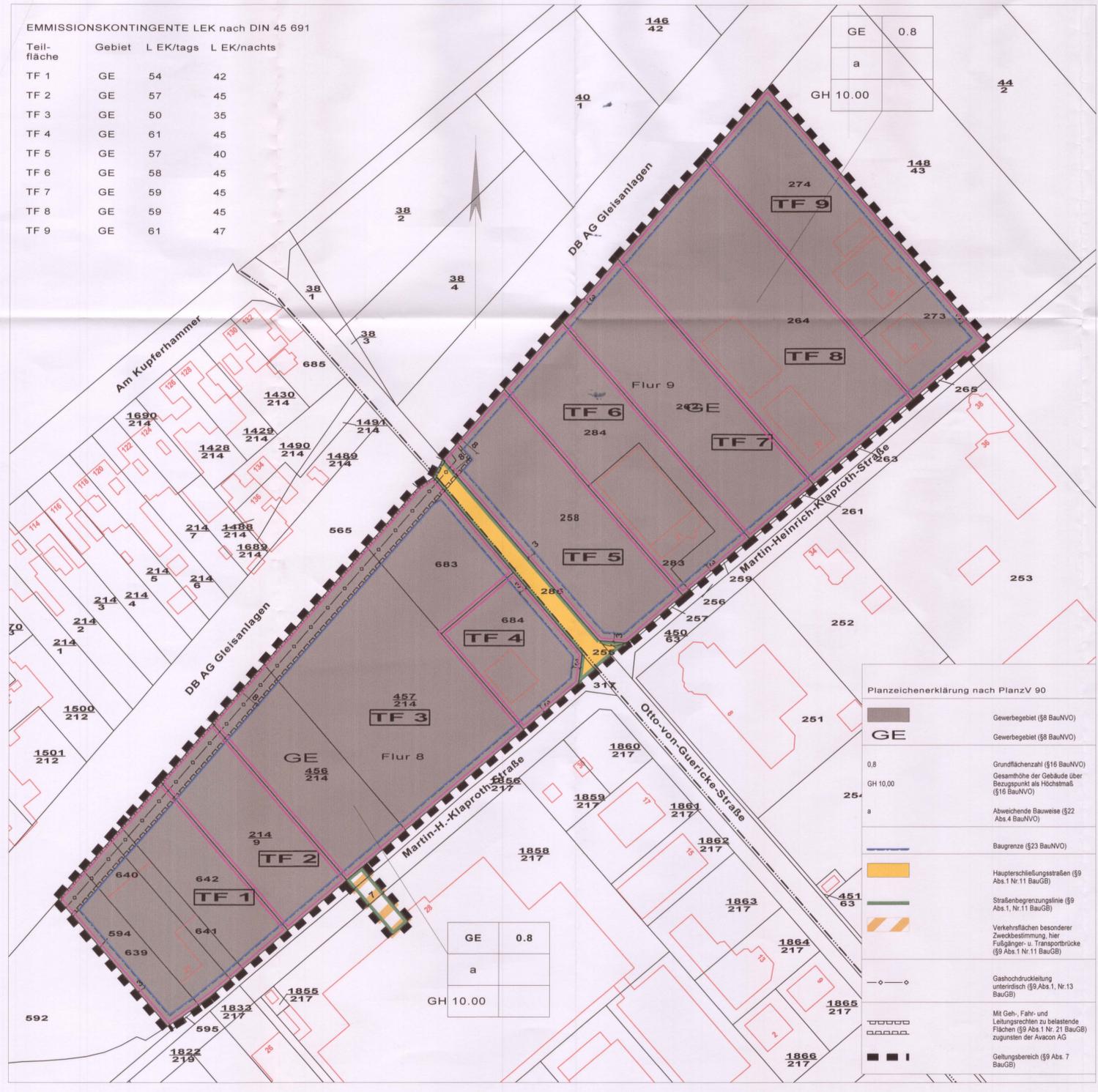


Textliche Festsetzungen

- Gemäß §1 Abs. 3 BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 8 BauNVO die Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8, Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Einfamilienhäuser als Betriebswohnungen sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Art und Nutzung im Zusammenhang mit der Produktion und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind.
- Für das festgesetzte Höchstmaß der Gesamthöhe der Gebäude (GH) gilt: Die Gesamthöhe der Gebäude dürfen die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen "GH" als Höchstwert festgesetzte Gesamthöhe über Straßenoberkante nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt der Höhenmessung ist das Höhenmittel des Straßenabschnittes (Oberkante Bordstein), der an dem Grundstück unmittelbar entlangführenden Straße "Martin-Heinrich-Klaproth-Straße". Überschreitung bzw. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur für untergeordnete Bauteile, wie z.B. notwendige technische Anlagen, zulässig.
- Der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Bereich beinhaltet eine innerbetriebliche Fußgänger- und Transportbrücke. Sie stellt eine Verbindung zwischen zwei Betriebsgebäuden über die Martin-Heinrich-Klaproth-Straße hinweg her. Der unterste Punkt der Brücke hat sich mindestens 4,8 m über dem höchsten Punkt der darunter liegenden Verkehrsfläche zu befinden (Lichte Höhe). Der Verkehr auf der darunter liegenden öffentlichen Straße darf durch die Brücke nicht gestört bzw. behindert werden. Im Bereich der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Fläche befindet sich eine Baumreihe die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode geschützt ist. Sollte es im Rahmen des Baus der Fußgängerbrücke notwendig werden Bäume aus dieser Reihe zu fällen, so sind Fallanträge an das Sachgebiet Grünanlagen der Stadt Wernigerode zu stellen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung vorgegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach der DIN 45691, Anhang 5.
- Stellplätze und Garagen sind entsprechend des Bedarfs aus der zugelassenen Nutzung innerhalb der Baugrundstücke anzuordnen.
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen (mit Gehölzanzpflanzungen) und zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, z.B. Regenrückhaltemaßnahmen.
- Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten der Avacon AG sind von der Bebauung freizuhalten und als Baulast bzw. Grunddienstbarkeit zu sichern.
- Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen zu befestigen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser darf nur zu 20 % in die zentrale Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Auf Grundstücken, auf denen eine Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde, ist eine Niederschlagswasserversickerung vor Ort vorzunehmen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist in Rückhalteeinrichtungen zu sammeln.

EMMISSIONSKONTINGENTE LEK nach DIN 45 691

Teilfläche	Gebiet	L EK/tags	L EK/nachts
TF 1	GE	54	42
TF 2	GE	57	45
TF 3	GE	50	35
TF 4	GE	61	45
TF 5	GE	57	40
TF 6	GE	58	45
TF 7	GE	59	45
TF 8	GE	59	45
TF 9	GE	61	47



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss  
Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 13.02.2014. Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

(Wernigerode, 13.10.2014, Siegelabdruck) Oberbürgermeister

2. Öffentliche Auslegung  
Der Stadtrat Wernigerodes hat in seiner Sitzung am 13.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 Gewerbegebiet "Martin-Heinrich-Klaproth-Straße" und der Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2014, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 31.03.2014 bis einschließlich 05.05.2014 bei der Stadt Wernigerode (Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung, Neues Rathaus) während der Dienstzeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

(Wernigerode, 13.10.2014, Siegelabdruck) Oberbürgermeister

3. Beteiligung der Behörden  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.04.2014 aufgefordert worden.

(Wernigerode, 13.10.2014, Siegelabdruck) Oberbürgermeister

4. Satzungsbeschluss  
Der Stadtrat hat am 18.09.2014 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2014 als Satzung beschlossen.

(Wernigerode, 13.10.2014, Siegelabdruck) Oberbürgermeister

5. Ausfertigung  
Der Bebauungsplan Nr. 45 Gewerbegebiet "Martin-Heinrich-Klaproth-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2014 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 18.09.2014 identisch ist.

(Wernigerode, 13.10.2014, Siegelabdruck) Oberbürgermeister

6. Inkrafttreten  
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2014 am 25.10.2014 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

(Wernigerode, 27.10.2014, Siegelabdruck) Oberbürgermeister

PLANVERFASSER  
Der Bebauungsplan Nr. 45, Gewerbegebiet "Martin-Heinrich-Klaproth-Straße" Wernigerode wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Thiel und Partner GmbH, Halberstadt, OT Aspenstedt.

Aspenstedt, den 17.07.2014 (Ort, Datum) (Unterschrift)

Planunterlage  
Kartengrundlage: Auszug aus Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Gemeinde: Stadt Wernigerode  
Gemarkung: Wernigerode  
Flur: 8, 9  
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): 10/2012  
Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt: [ALK/10/2012] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010"

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes ist §2 des Baugesetzbuches (BauGB) und folgender Rechtsgrundlagen:  
1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);  
2. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 11.08.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548);  
3. Landesplanungsgesetz (LPlG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19.12.2007 (GVBl. LSA Nr. 34/2007 S. 466);  
4. VO über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160);  
5. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440);  
6. Gesetz über die Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert am 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814);  
7. 3. Satzung zur Änderung der Satzung über den Anschluss von Grundstücken an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Wernigerode GmbH - Anschlussatzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME  
ARCHÄOLOGIE  
Im Fall unerwartet auftretender archäologischer Funde / Befunde wird auf die §§ 9 Abs. 3 Erhaltungs- und Anzeigepflicht und 14 Abs. 9 Dokumentationspflicht des Denkmalschutzgesetzes LSA verwiesen. Der Beginn der Erdarbeiten ist mind. 14 Tage vorher der örtlichen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

KATASTROPHENSCHUTZ  
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Amt für Brand- und Katastrophenschutz bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstliegende Polizeidienststelle zu informieren (§ 8 Nr. 1 u. 2 KampfM-GAVO).

FW-SATZUNG  
Für das gesamte Bebauungsplangebiet herrscht Anschlusszwang laut 3. Satzung zur Änderung der Satzung über den Anschluss von Grundstücken an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Wernigerode GmbH - Anschlussatzung.

GASTRANSPORTLEITUNG DER AVACON AG  
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Hauptversorgungsleitung ist eine Gastransportleitung der Avacon AG im Hochdruckbereich. Die Scheitelüberdeckung der Gasleitung darf an allen Berührungspunkten 1,00 m nicht unterschreiten. Zwischen eventuell geplanten Baumpflanzungen und der gastechnischen Anlage sind die Mindestabstände unter Berücksichtigung der tatsächlichen Baumgröße (Stammdurchmesser) lt. dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu beachten.

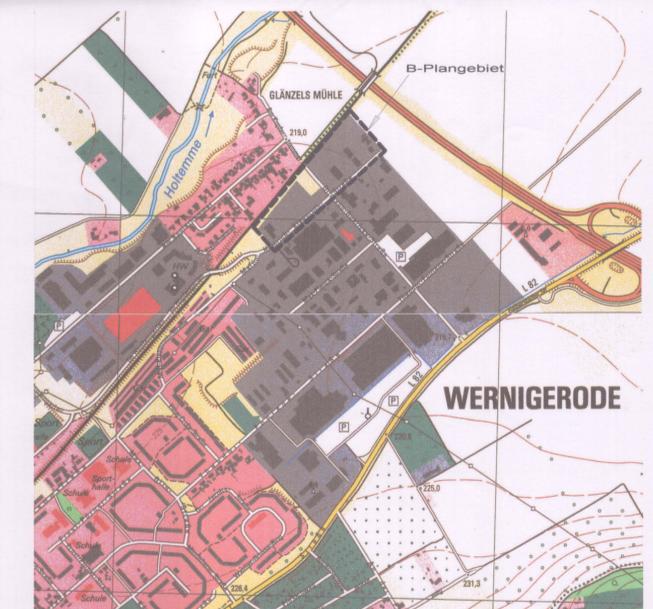
GLEISANLAGEN DER DEUTSCHEN BAHN AG  
Grundsätzlich ist bei allen Planungen die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Betriebsanlagen der Eisenbahn ständig und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Es darf durch die Bebauung des Geländes zu keinen Behinderungen und Gefährdungen des Eisenbahnbetriebes, z.B. durch Sicht Einschränkungen, Verschmutzungen u.ä., kommen.

TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungslösungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

STELLPLATZSATZUNG  
Die Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode ist anzuwenden.

BAUMSCHUTZSATZUNG  
Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist anzuwenden.

HINWEIS ZUR DIN 45691  
Diese ist beim Planungsträger einsehbar.



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10.000 BlattNr.: 4130-SO Wernigerode und 4130-NO Reddeber  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt: [TK10/6/2012] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010"

# Bebauungsplan Nr. 45 nach §13a BauGB Gewerbegebiet "Martin-Heinrich-Klaproth-Straße" Wernigerode

SATZUNG  
Gemeinde : Stadt Wernigerode  
Maßstab : 1 : 1000 (im Original)  
Stand : 17.07.2014