

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Besondere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) im Sinne des BImSchG sind innerhalb des Bebauungsplanes als Übergang zu den vorhandenen Wohngebäuden wie folgt geplant:

- 1. Gebäudeaußenwände der geräuschgenutzten Gebäudeteile wie Lager, Garagen und Werkstätten o.ä. mit Orientierung in Richtung benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen sind öffnungslos und ohne Lüftungsanlagen auszuführen.
2. Geräuschintensive Nutzung und Verladearbeiten auf den Hofflächen sind in den Nachtstunden zwischen 22 und 6 Uhr unzulässig.
3. Nutzungen, deren Betriebsabläufe verfahrensbedingte geruchsintensive Stoffe abliefern sind im Plangebiet nicht zulässig.
4. Arbeiten, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht sind unzulässig.
5. Die Errichtung und Betreibung von Waschanlagen wird nicht gestattet.

Sollte von der unter 1. Pkt.1 - 5 getroffenen Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen abgewichen werden, wird die Erstellung einer schalltechnischen Lärmimmissionsprognose erforderlich. In der Prognose ist der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Beurteilungspegel, in Abhängigkeit von emissionsrelevanten Konstruktionsmerkmalen der Betriebsgebäude, dem zu erwartenden Schalleistungspegel, den Betriebszeiten, der Abschirmung und dem Abstand zum Immissionsort zu erarbeiten und im Baugenehmigungsverfahren, der zu errichtenden Gebäude, der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1 - 3) BauGB

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als zulässige Nutzungen die Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Betriebes für Baueinrichtungen mit Abstell- und Lagerflächen sowie zugehörigen Geschäfts- und Bürogebäuden entsprechend nachfolgender Betriebsbeschreibung festgesetzt.

- 2. Betriebbeschreibung festgesetzt. Damit dient dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung nicht störender Handwerks- und Gewerbenutzungen.

Hinweis - Ergänzung

- 1. Straßennärm: Schallimmissionen durch Straßennärm treten infolge der öffentlichen Verkehrsflächen Hüttenstraße auf. Unzulässige Immissionsbelastungen sind hier nicht zu erwarten, da es sich um eine Sackgasse handelt, die außer als Zuwegung für die vorhandenen Grundstücke und das neue Plangebiet zu den Ackerflächen führt.

Leitungsrechte nach §9 Abs.1 Nr.21 BauGB: Die Zufahrt und Erschließung des Plangebietes soll über die "Hüttenstraße" auf das Flurstück 378/30 realisiert werden. Die "Hüttenstraße" liegt auf den Flurstücken 271 und 379/30. Laut Schreiben der Verbandsgemeinde Vorharz vom 15.02.2010, wurde die Hüttenstraße als gewidmete Straße in Trägerschaft der Gemeinde Hedersleben ausgewiesen. Eine Vereinigungsbaustelle des Flurstücks 379/30 und 271 wäre demnach nicht erforderlich.

- 2. Gewässerschutz: Belange der Gewässerunterhaltung bleiben von der Planung unberührt. Hinweis: Der Flutgraben ist ein Gewässer II. Ordnung. Der angrenzende Geländestreifen ist nach § 94 Abs. 2 bis 4 des Wassergesetzes LSA auf einer Breite von 5,0 m freizuhalten und eine Zugänglichkeit ist dauerhaft zu sichern.

HINWEISE

- 3. Elektroenergie-, Gas- und Fernwärmeverorgung: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,30m Breite für Unterbringung der Telekommunikationsleitungen in Straßen und Wegen vorzusehen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, (Ausgabe 1999 Abs.3) zu beachten.

- 4. Archäologie: Im Planungsraum befinden sich bekannte Kulturdenkmale (archäologische Bodendenkmale, Grabstätten /Körpergräberfeld). Es ist daher davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten oder Tiefbaumaßnahmen archäologische Funde und Befunde zerstört werden. Die exakte Ausdehnung der Bodendenkmale ist nicht erfasst, da sich die Denkmalsubstanz zum großen Teil unter der rez. Oberfläche verbirgt.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind daher archäologische Ausgrabungen und Dokumentationen zu tätigen, deren Kosten gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde, SG Bodendenkmalpflege / Archäologie des Landkreises Harz (Klelweg 2, 06484 Quedlinburg, Tel: 03946/766509) abzustimmen.

Betriebsbeschreibung

Die Firma Spengler Bausanierung beschäftigt derzeit 3 Arbeitskräfte. Durch das geplante Vorhaben soll eine neue Basis für die weitere Entwicklung des Unternehmens geschaffen werden, welche am derzeitigen Standort nicht gegeben ist.

Nach Abschluss der Arbeiten ist, in Abhängigkeit von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung, eine personelle Erweiterung auf 6-8 Arbeitskräfte geplant. Der Handwerksbetrieb des Investors bietet Handwerks- und Dienstleistungen außerhalb seiner eigentlichen gewerblichen Niederlassung an. Diese umfassen Tätigkeiten im Baugewerbe, wie z.B. Trocken- und sonstige Innenausbauarbeiten, Fliesenarbeiten u.ä. sowie Serviceleistungen im Bereich Garten- und Landschaftsbau. Innerhalb des Plangebietes soll demnach die gewerbliche Niederlassung entstehen.

Für den Baubetrieb sollen folgende dafür notwendige Gebäude errichtet werden: Büro-, Sozial-, Lagerräume und Garagen für die hauptsächlich genutzten Kleintransporter. Im Erdgeschoss soll ein Büroraum mit ca. 30m², ein Archivlager mit ca. 20m², ein Sozialbereich für Mitarbeiter mit ca. 40m² und ein Materiallager mit diversen Werkzeugen von ca. 60m² entstehen. In der Perspektive ist vorgesehen, im Obergeschoss eine Mietwohnung für den angestellten Hausmeister auszubauen. Dafür sind ca. 150m² vorgesehen.

Auf dem Grundstück selbst wird dementsprechend keine Produktion durchgeführt. Innerhalb der im Plan als gewerbliche Fläche ausgewiesenen Teilfläche erfolgt demnach die Unterstellung der Kleintransporter, der Werkzeuge und der von den Baustellen verbleibenden Baumaterialien wie z.B. Bauplatten, Mauersteine, Holz, Fliesen, Mörtel u.ä. in Kleinmengden. Diese werden innerhalb der geplanten Lagerräume oder auch auf den Freiflächen zwischengelagert. Die eigentliche Anlieferung der benötigten Baumaterialien erfolgt vorrangig direkt zu den Baustellen. Anlieferungen zum Betriebsgelände finden demnach in nur sehr geringem Umfang statt. Be- und Entladevorgänge umfassen demnach lediglich das benötigte Werkzeug und der zwischengelagerten Baumaterialien. Sollten Reststoffe anfallen, die nicht schon unmittelbar auf den jeweiligen Baustellen entsorgt wurden erfolgt auf dem Grundstück die Aufstellung geeigneter Container zur fachgerechten Entsorgung.

Die Abfuhr vom Betriebsgelände erfolgt an Werktagen ab 6 Uhr morgens. Die Rückkehr von den Baustellen wird in der Regel vor 22 Uhr erfolgen. Gleiches trifft auf eventuelle Anlieferungen zu. Damit wird den grundsätzlichen Anforderungen, die auch in den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen formuliert wurden entsprochen.

Desweiteren ist geplant, ein Wohngebäude über zwei Etagen errichten zu lassen. Der Grundriss soll ca. 150m² betragen. Vorgesehen sind im Erdgeschoss ein Wohnzimmer, Küche, Diele, Hauswirtschaftsraum, Speisekammer und Sanitärbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 100m². Im Obergeschoss soll ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Sanitärbereich für Eltern und Kinder und ein Gästezimmer entstehen.

Grünordnerische Festsetzung

Private Grundstücke - Bepflanzung nach §9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. mit §21 BNatSchG. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen. Als Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchzuführen. Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche (bei GRZ = 0,4 ca. 60%) ist mindestens Scherrasen anzulegen, die Fläche kann auch als Hausgarten gestaltet werden. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (äußere Randzonen) sind Strauch- Baumhecken aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Die Gehölzarten sind der Artenliste zu entnehmen. Die Pflanzung der Strauch- Baumhecke erfolgt bei Sträuchern im Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m auf einer Breite von 3 m. Bäume werden in die Hecke in einem Abstand von 8-12 m in die Strauchpflanzung integriert. Die Pflanzung ist mindestens 5 Jahre nach Erstellung derselben mittels Wildschutzzäun zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind der Art entsprechend unverzüglich nachzupflanzen. Für die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume - Heister 150 cm 2x verpflanzt
• Sträucher - 60-100 cm 2x verpflanzt
Die Anpflanzung ist spätestens in der auf die Beendigung der Erschließung folgenden Pflanzperiode (Oktober-April) auszuführen. Die Pflanzung sowie die erforderliche Pflege der auf dem Privatgrundstück befindlichen Grünflächen obliegt der Zuständigkeit des Grundstückseigentümers.

Hinweis:

Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt der Kompensationsberechnung zu beachten.

Pflanzarbeiten: Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten. Bodenschutz: Boden, der durch Veränderung an der Erdoberfläche ausgehöhlet wird, ist in nutzbarerem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere §4.

Artenliste

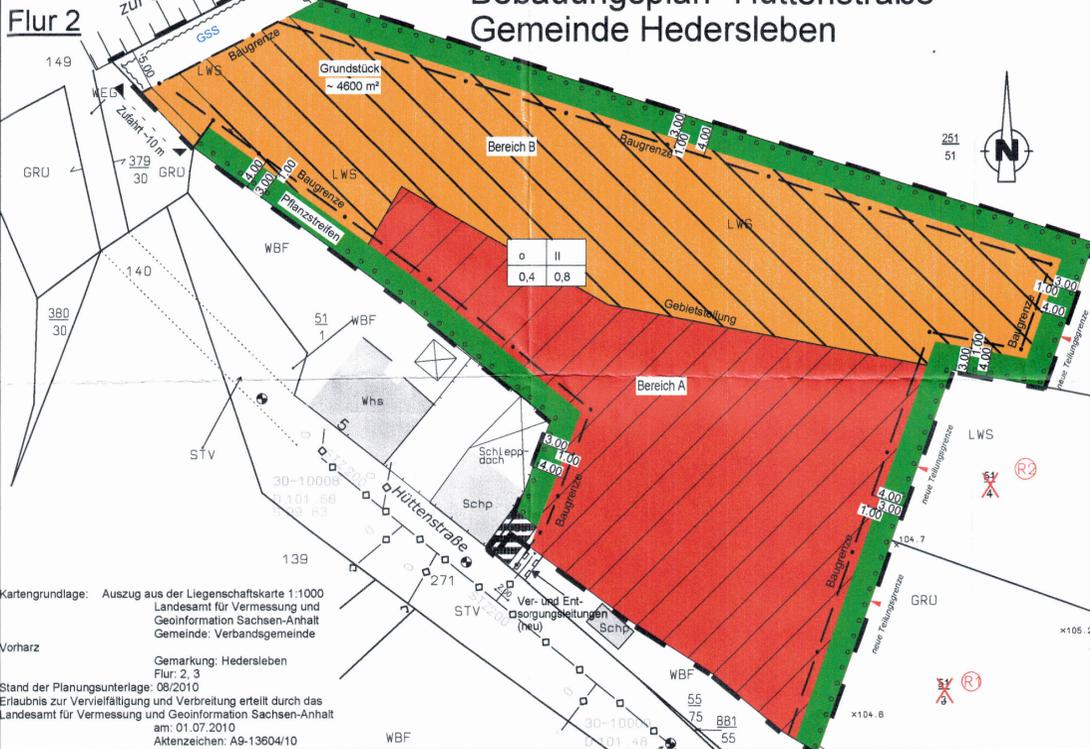
- Bäume: Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldulme (Ulmus minor), Feldahorn (Acer campestre), Holzbirne (Pirus communis), Holzapfel (Malus sylvestris), Steingewissel (Prunus mahaleb), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna und C. oxyacantha), Pfaffenröhchen (Euonymus europaeus), Hasel (Corylus avellana), Roter Hirtentee (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas), Brombeere (Rubus spec.).

Sträucher:

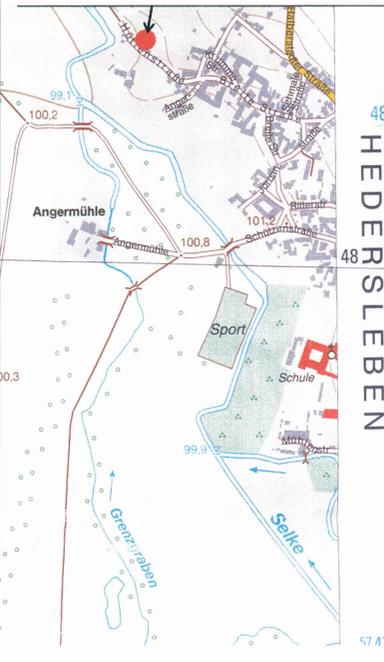
- Der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art kann nie ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Die Einsatzstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt ist über den Beginn des Vorhabens schriftlich (oder über Fax: 03941-99924) zu informieren.

Teil A

Flur 2



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Gemeinde: Verbandsgemeinde Vorharz Gemarkung: Hedersleben Flur: 2,3 Stand der Planungsunterlage: 08/2010 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 01.07.2010 Aktenzeichen: A9-13604/10



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karte(N) 1:10000 Blatt Nr.: 4133 - NW Wegeleben Ausgabejahr: 1. Auflage 2005 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 30.06.2010 Aktenzeichen: A9-1347/10

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hüttenstraße" Gemeinde Hedersleben

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung: A) Baufläche für Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude; B) Baufläche für Betriebsgebäude und Freianlagen entsprechend Betriebsbeschreibung; C) Abgrenzung der Gebietsteilung.
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 16-21 BauNVO): GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO); GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (§19 BauNVO); II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 BauNVO).
3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO): o offene Bauweise (§22 (2) BauNVO); - - - - - Baugrenze.
4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.4 und Abs. 6 BauGB): A Einfahrtbereich/Zufahrt; B Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB); C unterirdische vorhandene Hauptabwasserleitung.
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§9 Abs. 25a und Abs. 6 BauGB).
7. sonstige Planzeichen: mit Leitungsrechten zu belastene Flächen der Ver- und Entsorgungsleitungen (neu); Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB); Gewässerschutzstreifen.
8. Verkehrsfläche: Bestandsgebäude, private Verkehrsfläche.

Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2010 „Hüttenstraße“ Gemeinde Hedersleben gemäß § 2 BauGB über Verbandsgemeinde Vorharz

Rechtsgrundlagen

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), Fassung vom 31. Juli 2009 wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Hedersleben vom 26.01.2012 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hüttenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der textlichen Festsetzung (Teil B) erlassen:

Table listing legal references: Maßgebliche Vorschriften (BauGB, BauNVO, PlanVVO, GOLSA, Teil A), and Gemeinde Hedersleben (Teil B - Textliche Festsetzung auf Planzeichnungen).

Official stamps and signatures of the Mayor (Bürgermeister) and Gemeinderat members, dated 26.2.2012, for the adoption of the plan.

Logo of ALW INGENIEUR GmbH * PLANUNGSBÜRO HOHE STRASSE 11 * 39164 Wanzenleben. Includes contact information and details of the plan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hüttenstraße" Gemeinde Hedersleben. Bauherr: Ralf Spengler, Breite Straße 12, 06458 Hedersleben. Bauort: Gemarkung Hedersleben, Flur: 2 und 3, Flurstücke: 378/30; 252/51; 253/51; 51/4 und 51/3. Verfasser: gez.: Bongartz, Datum: 27.05.2011, Maßstab: 1:500, Blatt: BPl01, Index: j.