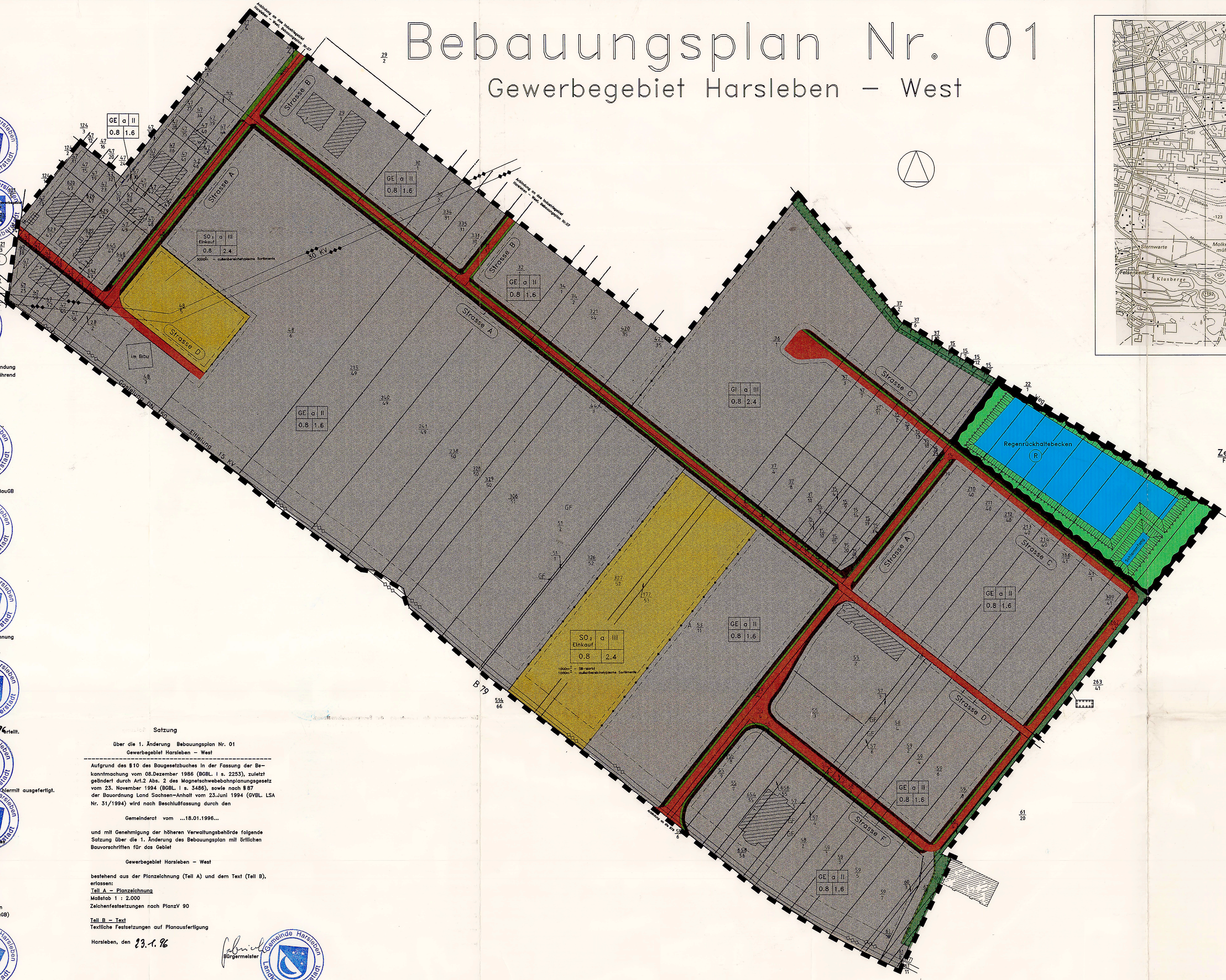
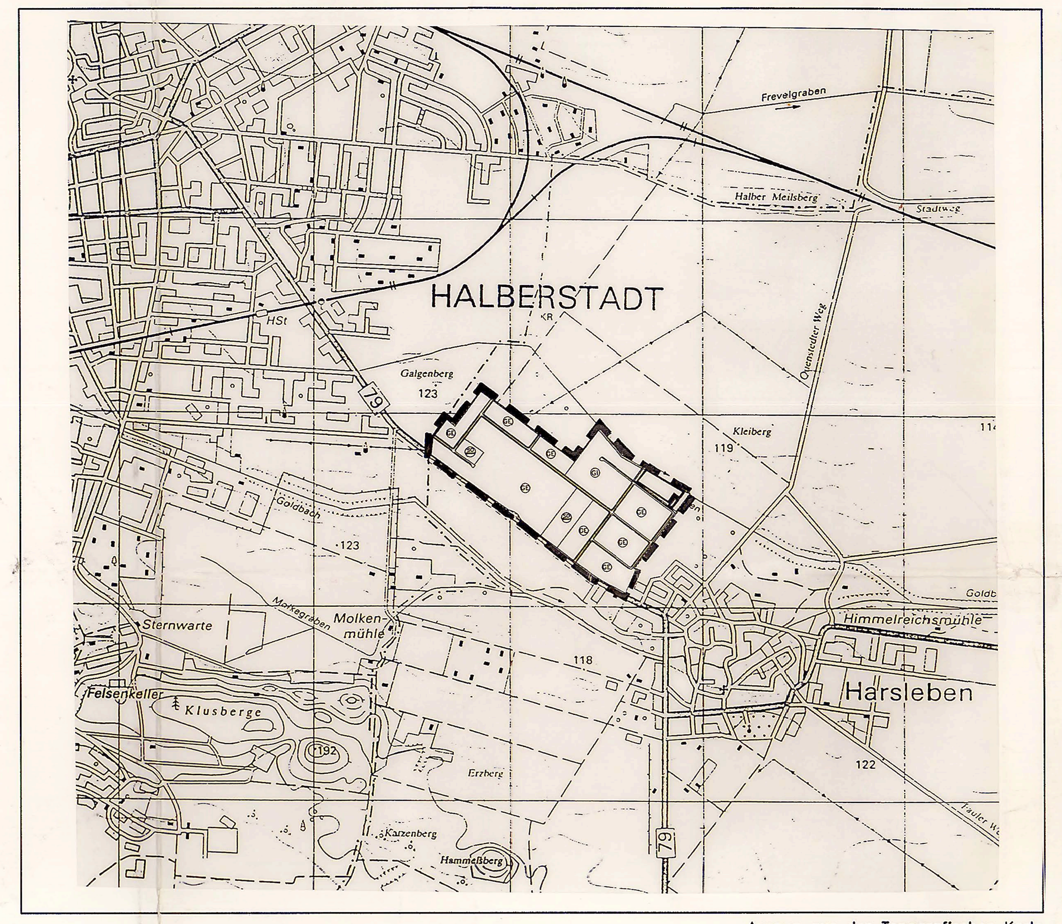
Bebauungsplan Nr. 01

Gewerbegebiet Harsleben – West





Auszug aus der Topografischen Karte
Maßstab 1 : 25 000

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 GE – Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe.

Im GE – Gebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 GI – Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Im GI – Gebiet sind Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 SO – Einkauf – Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

(1) Die Sondergebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben.

(2) In den Sondergebieten sind zulässig :

(2.1) Im Gebiet SO 1 sind Betriebe der in Absatz 1 genannten Art zulässig, die zusammengerechnet nicht mehr als 3.000m² Nettoverkaufsraumfläche für außenbereichstypische Sortimente umfassen.

(2.2) Im Gebiet SO 2 sind Betriebe der in Absatz 1 genannten Art wie folgt zulässig :

(2.2.1) Betriebe, die zusammengerechnet nicht mehr als 1.000m² Nettoverkaufsraumfläche für SB – Markt umfassen.

(2.2.2) Betriebe, die zusammengerechnet nicht mehr als 1.000m² Nettoverkaufsraumfläche für außerbereichstypische Sortimente umfassen.

(2.3) Die in (2.1) und (2.2) genannten Verkaufsraumflächenobergrenzen dürfen jeweils (siehe (2.1), (2.2.1) und (2.2.2)) durch einen oder mehrere Betriebe ausgeschöpft werden.

(2.4) Definition Nettoverkaufsraumfläche und außerbereichstypische Sortimente :

Nettoverkaufsraumfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht vorübergehend genutzt werden.

Außenbereichstypisches Sortiment
Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten verstanden.
Zum außerbereichstypischen Sortiment zählen:
Möbelverkauf, Baumarkt, Tapeten, Teppiche und Heimwerkerbedarf, Gartencenter

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der § § 16–21a BauNVO zulässig.

GE – Gebiet

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0.8 als Obergrenze festgesetzt.
Die Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 1.6 als Obergrenze festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Obergrenze festgesetzt.
Ausnahmen sind nach § 31(2) BauGB im begründeten Einzelfall möglich.

GI – Gebiet und SO–Einkauf – Gebiet

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0.8 als Obergrenze festgesetzt.
Die Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 2.4 als Obergrenze festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit III als Obergrenze festgesetzt.
Ausnahmen sind nach § 31(2) BauGB im begründeten Einzelfall möglich.

1.3 Bauweise und Grundstücksgrenze

Bauweise

Es ist in allen Baugebieten eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksgrenze

Die Baugrenze setzt die überbaubare Grundstücksfläche fest, welche mit Gebäuden und anderen baulichen Anlagen nicht überschritten werden darf.

Entsprechend Bundesfernstraßengesetz wird entlang der Bundesstraße die Baugrenze in einem Abstand von 25m festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO
Stellplätze und Garagen sind ausnahmslos auf den Baugrundstücken der einzelnen Gewerbebetriebe unterzubringen.

Im Sondergebiet ist pro 30 m² Verkaufsfläche 1 PKW–Stellplatz nachzuweisen.

In den Anlieferungszonen der Handelseinrichtungen sind Stellflächen entsprechend dem Belieferungszyklus im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO

Ausgenommen sind Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie entlang der B 79.

2. Grünordnung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grünflächen festgesetzt worden, auf denen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) BauGB vorgenommen werden.

2.1 Öffentliche Grünflächen

2.1.1. Innerhalb des Geltungsbereiches des B – Planes

Pflanzschutzstreifen im GE – Gebiet
An der nördlichen und östlichen Grenze des Gewerbegebietes ist eine 10m bzw. 5m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Je 100m² Bepflanzungsfläche sind mindestens anzupflanzen :
– 2 baumartige heimische Gehölze
– 6 strauchartige heimische Gehölze

Straßenbegleitende Grünstreifen
Die Erschließungsstraße erhalten einseitig oder beidseitig einen 2.50m breiten Grünstreifen.
Entlang dieses Grünstreifens sind im Abstand von 20m großkronige Bäume, Stammumfang mindestens 14–16cm, alleeartig anzupflanzen.
Der Grünstreifen erhält eine 1.00m breite Versickerungsmulde.

Regenrückhaltebecken
Das Regenrückhaltebecken ist mit einem Grünstreifen zu umgrenzen. Die Bepflanzung ist analog des Pflanzschutzstreifens an der nördlichen und östlichen Grenze des Gewerbegebietes vorgesehen.

2.1.2. Außerhalb des Geltungsbereiches des B – Planes

Bepflanzung des Sauteichgrabens an der nördlichen Grenze des Plangebietes.

2.2 Private Grünflächen

Gewerbe–, Industrie– und Sondergebietsflächen
Je 100m² versiegelter Fläche sind 2 heimische Laubbäume, Stammumfang mindestens 14–16cm, oder 2 mittel– bzw. hochstämmige Bäume und 10 heimische strauchartige Gehölze zu pflanzen.

Stellplätze
Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Baum, Stammumfang mindestens 14–16cm, zu pflanzen.

Grundstücksgrenzen
Die Grundstücksgrenzen der einzelnen Investoren sind zubegrünen.
Die konkreten Festsetzungen dazu sind mit dem Erschließungsprojekt für die Einzelgrundstücke in Form von Pflanzgeboten/Bepflanzungsplänen zu treffen.

Pflanzzeit
Die Pflanzungen haben, in Abhängigkeit von der Pflanzperiode, bis spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Erschließung zu erfolgen und sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Unverschmutzte Oberflächenwässer
Unverschmutzte Oberflächenwässer sind auf den Grundstücken zu versickern.

Übereinstimmungsvermerk:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...5/96...).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halberstadt, den 13. FEB. 1997
Ort, Datum, Dienstsiegel — Unterschrift
KATASTERAMT HALBERSTADT 5

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom ...07.11.1995... .
Die ortsübliche Bekanntmachung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Harsleben – West ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom ...08.11.95... bis zum ...02.01.96... erfolgt.
Harsleben, den 23.01.1996 — Bürgermeister (Gemeinde Harsleben, Landkreis Halberstadt)

2. Die für die Raumordnung/Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a, Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Harsleben, den 23.01.1996 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ...07.11.1995... durchgeführt worden.
Harsleben, den 23.01.1996 — Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am ...07.11.1995... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Harsleben, den 23.01.1996 — Bürgermeister

5. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ...16.11.1995... bis zum ...18.12.1995... während der Dienststunden Montag bis Freitag nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ...08.11.95... bis zum ...02.01.96... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Harsleben, den 23.01.1996 — Bürgermeister

6. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...10.11.1995... über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.
Harsleben, den 23.01.1996 — Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebniss ist mitgeteilt worden.
Harsleben, den 23.01.1996 — Bürgermeister

8. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am ...18.01.1996... von dem Gemeinderat gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom ...18.01.1996... gebilligt.
Harsleben, den 23.01.1996 — Bürgermeister

9. Die Genehmigung der 1.Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2.3.96 erteilt.
Harsleben, den 12. 3. 96 — Bürgermeister

10. Die Satzung der 1.Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Harsleben, den 23.1.96 — Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 1.Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 2.4.96... bis 8.5.96... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 8.5.96 in Kraft getreten.
Harsleben, den 23. 5. 96 — Bürgermeister

Satzung

über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 01
Gewerbegebiet Harsleben – West

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBL. I s. 2253), zuletzt geändert durch Art.2 Abs. 2 des Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23. November 1994 (BGBL. I s. 3486), sowie nach § 87 der Bauordnung Land Sachsen–Anhalt vom 23.Juni 1994 (GVBL. LSA Nr. 31/1994) wird nach Beschlußfassung durch den

Gemeinderat vom ...18.01.1996...

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

Gewerbegebiet Harsleben – West

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1 : 2.000
Zeichenfestsetzungen nach PlanzV 90

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planausfertigung

Harsleben, den 23.1.96 — Bürgermeister (Gemeinde Harsleben, Landkreis Halberstadt)

Zeichenerklärung :

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GI	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
SO Einkauf	Sonderbaufläche	(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 21 BauNVO)

Nutzungsschablone

1.	2.	3.
4.	5.	

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Zahl der Vollgeschosse
4. Grundflächenzahl
5. Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze
a — abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
komb. Rad– u. Gehweg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
Straßenbegleitender Grünstreifen

6. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs.6 BauGB)

® — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses

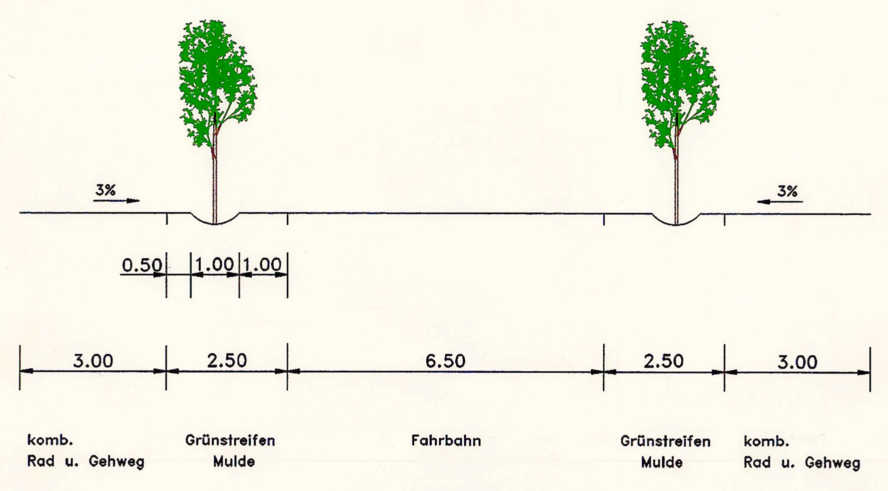
7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung untersch. Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
Böschung
vorh. Gebäude

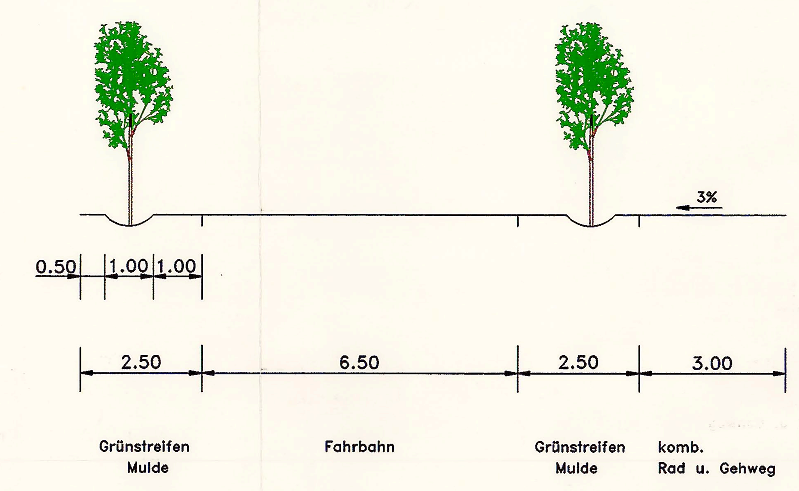
8. Hauptleitungen (nachträglicher Eintrag)

Gasleitung DN 150 / Eltleitung 15 KV
Elt.Leitung 30 KV

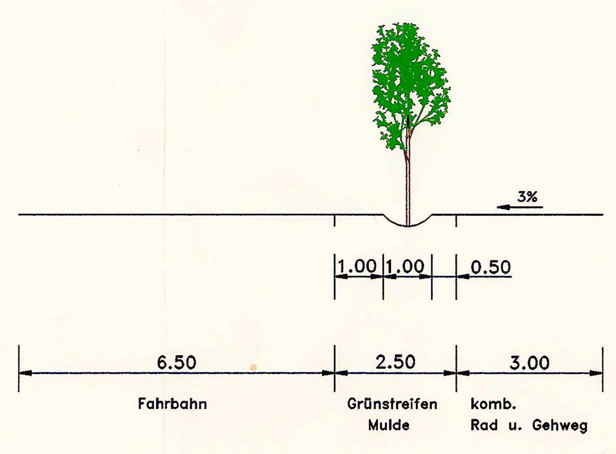
Straßenquerschnitt M 1:100
Strasse A



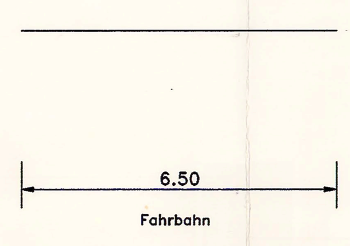
Straßenquerschnitt M 1:100
Strasse B



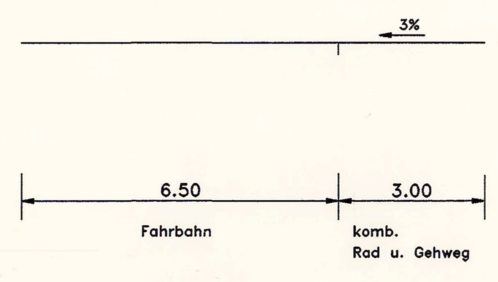
Straßenquerschnitt M 1:100
Strasse C



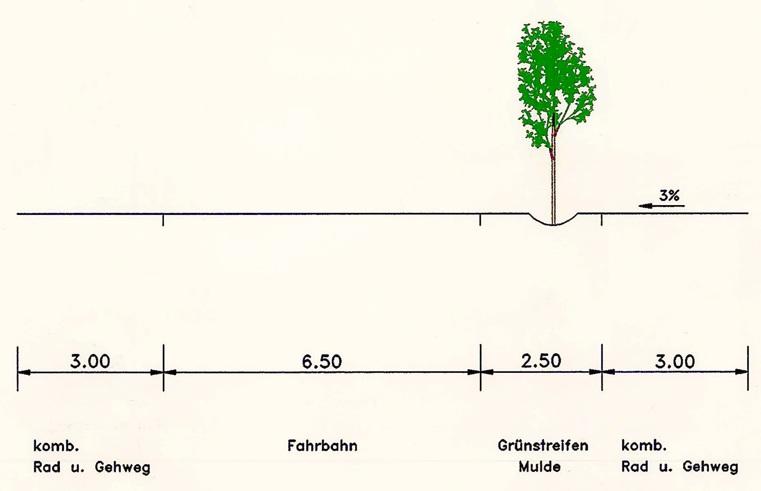
Straßenquerschnitt M 1:100
Strasse D



Straßenquerschnitt M 1:100
Strasse E



Straßenquerschnitt M 1:100
Strasse F



Calbische Straße 17
Postfach 1825
39008 Magdeburg

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH Magdeburg

Telefax 0391-4060400
Telefon (0391) 4060 300

Vorhaben: Gewerbegebiet Harsleben – West		gemessen	
		kartiert	
		gezeichnet	
		geprueft	
Darstellung: Bebauungsplan Nr. 01 1.Änderung	bearbeitet	22.2.96/ 16.01.97	Müller
	gezeichnet	22.2.96/ 16.01.97	Scholz
	geprueft	22.2.96/ 16.01.97	Knot
	Masstab	1:2000	Blatt Nr.