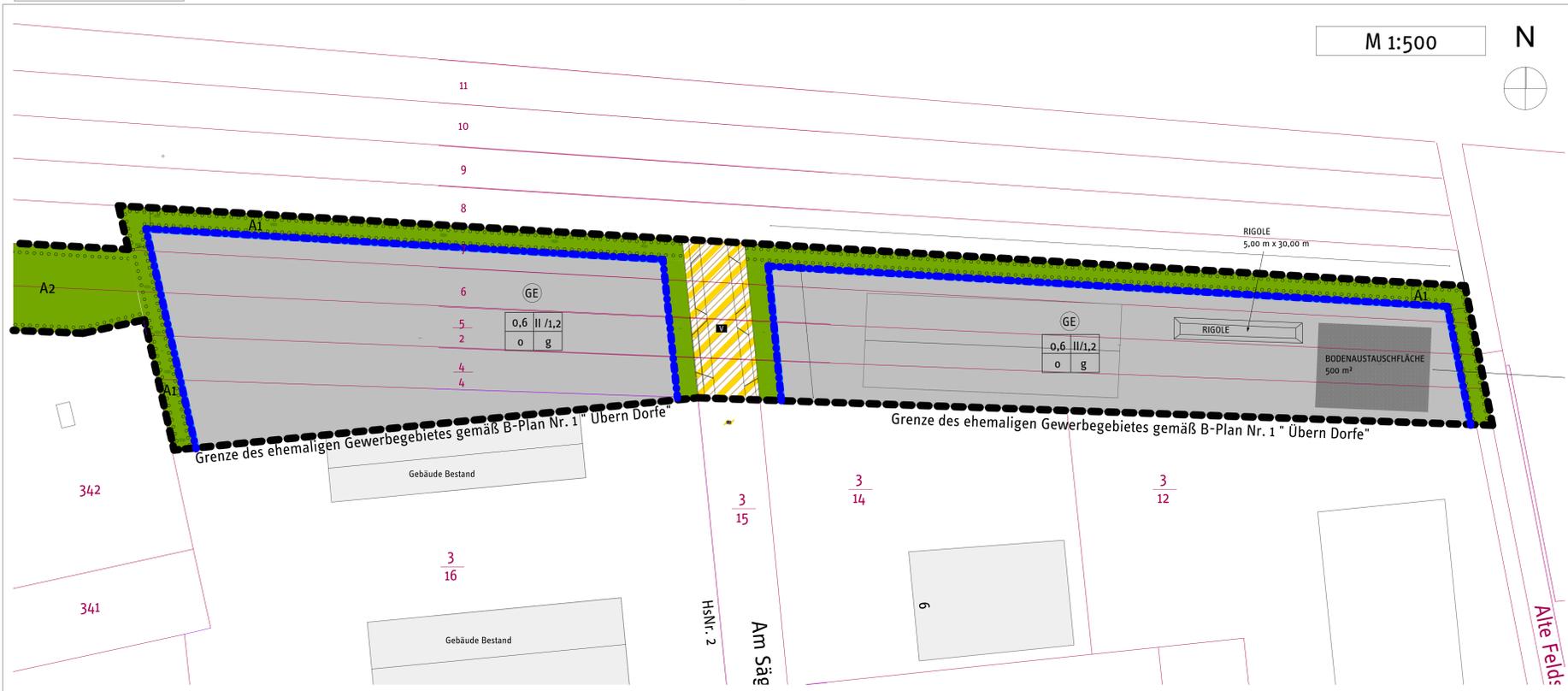


Planteil A

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 " AM SÄGEWERK" im OT RIEDER

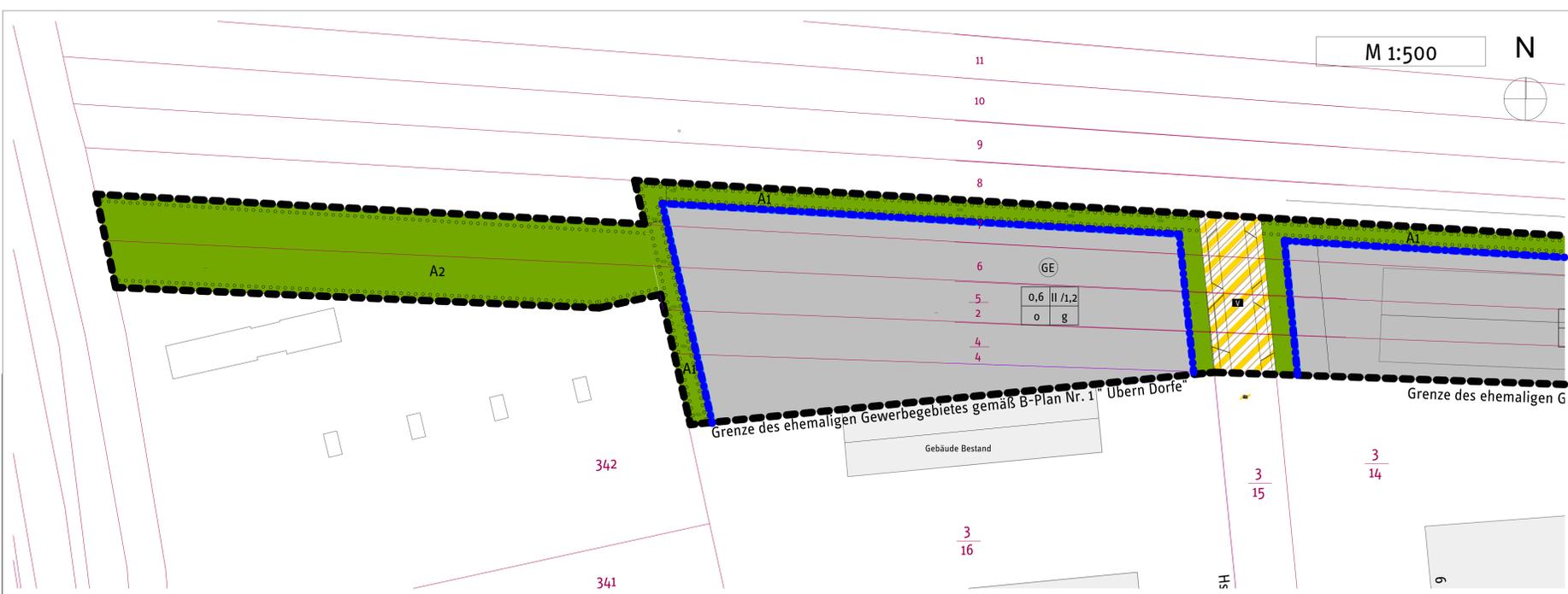
M 1:500

N



M 1:500

N



PLANZEICHENERKLÄRUNG
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2 Halbsatz PlanZV 90)

I PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

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

GE Gewerbefläche

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

0,6 = Grundflächenzahl
II/1,2 = Geschossflächenzahl
o = offene Bauweise
g = geschlossene Bauweise

— Baugrenze
202,00 m ü. NN zulässige Firsthöhe bauliche Anlage

3. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Verkehrsfläche
F/R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß-/Radweg, öffentliche Verkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A1 private Grünfläche
A1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
A2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen mesophiles Grünland (GMA)

sonstige Planzeichen

- - - - - Geltungsbereich B-Plan

PLANTEIL B
I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. § 8 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) als „Gewerbegebiet“ festgesetzt
Ausgeschlossen von den im § 8 Abs. 2 und Abs. (3) der BauNVO zulässigen Gewerbeansiedlungen werden:
o Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Punkt 3 BauNVO
o Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Festgesetzt wird für das ausgewiesene Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) Grundflächenzahl: GRZ 0,6
Geschossflächenzahl GFZ 1,2
§ 19 Abs. 4 der BauNVO regelt, dass bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.
Im vorliegenden Fall ergibt sich bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 eine zulässige Überschreitung der GRZ durch Flächen für die Zufahrt, Stellplätze, oberirdische Unterstellmöglichkeiten bis max. 0,8
Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen i.S. v. § 14, BauNVO (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenkante und Baugrenze nicht zulässig. Ausgenommen sind Gebäude im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO (die Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) und Zuwegungen / Zufahrten mit einer Breite von max. 10,00 m.
3. Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse
4. Der Bezugspunkt für die OK First wird mit 202 m ü. NN festgelegt
Die Straßenoberkante am ende der ausgebauten Straße Am Sägewerk liegt bei ca. 190,50m ü. NN
5. Baugrenze , Abstand von 5,00 m zur Grenze, nördlich, östlich und westlich

Landschaftsplanerische Festsetzungen

6. A Die über die GRZ-Werte hinausgehenden Flächenanteile sind als Rasenflächen bzw. sonstige Vegetationsflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
7. B Je 50 m² überbauten Grundstücksfläche sind 1 Baum bzw. 5 heimische Sträucher zu pflanzen. Es sind dabei einheimische Sträucher als freiwachsende Hecke im Verband von 1,5 x 1,5 m mindestens zweireihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Vorzugsweise ist die Hecke in dem Randstreifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, außerhalb der Baugrenze an der nördlichen, westlichen und östlichen Grenze zum Ackerland zu pflanzen.

Pflanzenauswahlliste
Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher für Kompensationsmaßnahmen
I.a. Bäume 1. Ordnung
Acer glaberrimum (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Rothorn), Castanea sativa (Edelkastanie, Eskastanie), Fraxinus excelsior (Eiche), Juglans regia (Walnuss), Populus alba (Weißpappel), Populus nigra (Schwarzpappel), Prunus avium (Kirsche), Pyrus communis (Kulturbirne), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Weißweide), Tilia cordata (Weidenblüte), Ulmus laevis (Platanus)
I.b. Bäume 2. Ordnung
Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Sandbirke), Betula pubescens (Hortbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus communis = sylvestris (Wild- oder Holzapfel), Populus tremula (Espe), Prunus padus (Traubeneiche), Salix caprea (Salweide), Sorbus aria (Mehlbommel), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), ...
II. Sträucher
Amschier ovalis (Felsenbirne), Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze), Cornus mas (Hornelbehe), Cornus sanguinea (Blutdorn), Corylus avellana (Haselnuß), Cotoneaster manginii (Eigiffliger Heidekraut), Cotoneaster lanuginosus (Zwergiffliger Weidenbaum), Citrus scoparius (Eisenkistler), Eucalyptus europaeus (Pfaffenblume), Genista germanica (Deutscher Giest), Genista tinctoria (Färbegestir), Hippocrepis aurea (Gleditsie), Ilex aquifolium (Echelpalm), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenscheuch), Prunus mahaleb (Steinweißel), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)

Planteil B - II Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise:

Sollten bei Bodenuntersuchungen chemische Analysen und andere Hinweise auf Bodenveränderungen oder Alllasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landkreises Harz vor Baubeginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ebenfalls zu informieren.

Bei Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befundeneine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Wochenach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eine Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 (9) DenkmSchG LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.

Feuerwehrzufahrten

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung* (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung (Gewerbegebiet mit einer GFZ 1,2 und Zahl der Vollgeschosse II) durch die Verbandssatzung und entsprechende Kapazitäten gemäß Hydrantenplan für die Gemeinde Rieder gewährleistet.

8. C Alle Flächen außerhalb der mit Gebäuden bebauten Flächen sind im Bereich der zugelassenen GRZ - Überschreitung sind versickerungsfähige Flächen auszubilden
9. D Die verbleibenden Flächen der Flurstücke 5/2 und 6 , hinter dem Spannwerk Richtung Norden zeigende Fläche, welche bisher ebenfalls als bewirtschaftete Ackerfläche genutzt wird, wird mesophiles Grünland (GMA) umgewandelt.

weitere Festsetzungen

10. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Ein Anschluss an den öffentlichen Niederschlagskanal ist im Extremfall mit einer Niederschlagsentwässerung von 5 l/s nach Beantragung und Genehmigung durch den Niederschlagsverband im Einzelfall möglich!
Die Versickerung ist über ein aussagekräftiges Versickerungskonzept im Rahmen der nachgelagerten Planung im Baugenehmigungsverfahren des konkreten Vorhabens zu erbringen.

ÜBERSICHTSPLAN - Topografische Karte 1:10000 (Quelle: LvermGeo LSA)



PRÄAMBEL

Präambel
Satzung des Bebauungsplanes Nr. 39 " Am Sägewerk OT Rieder" bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 10 BauGB) wird erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat am 28.11.2019 den Aufstellungsbeschluss Nr. VII/29-3/19 zur Änderung des Verfahrens sowie Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 39 "Am Sägewerk" gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.

Ballenstedt, den

Bürgermeister

2.

Der Bebauungsplan Nr. 39 "Am Sägewerk" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vomgebilligt.

Ballenstedt, den

Bürgermeister

3.

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 " Am Sägewerk" bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B -Textteil wird hiermit ausgestellt.

Ballenstedt, den

Bürgermeister

4.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 " Am Sägewerk" 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 amim Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung, der Verletzung von Verfahrens- und Farmvorschriften und vor Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 36,40 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ballenstedt, den

Bürgermeister

KARTENGRUNDLAGE

Die Planzeichnung und Planungsunterlagen basieren auf der automatisch geführten Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Gemeinde: Ballenstedt, Stadt
Kreis: Harz
Gemarkung: Rieder
Flur: 1
Flurstück: 4/4 und 5/2 und 6 und 7
Stand der Planunterlage: 14.01.2020

Lizenz zur Vervielfältigung
Aktzeichen: B21-60000624-2020-6 und B21-60000733-2020-6 vom 16.03.2020

BEBAUUNGSPLAN NR: 39
"AM SÄGEWERK"

Stand: Juni 2021

Stadt Ballenstedt
Rathausplatz 12
06493 Ballenstedt

aufgestellt:
INGpunkt Dipl.-Ing(FH) Antje Wegener
Harzstraße 18
06493 Ballenstedt OT Rieder