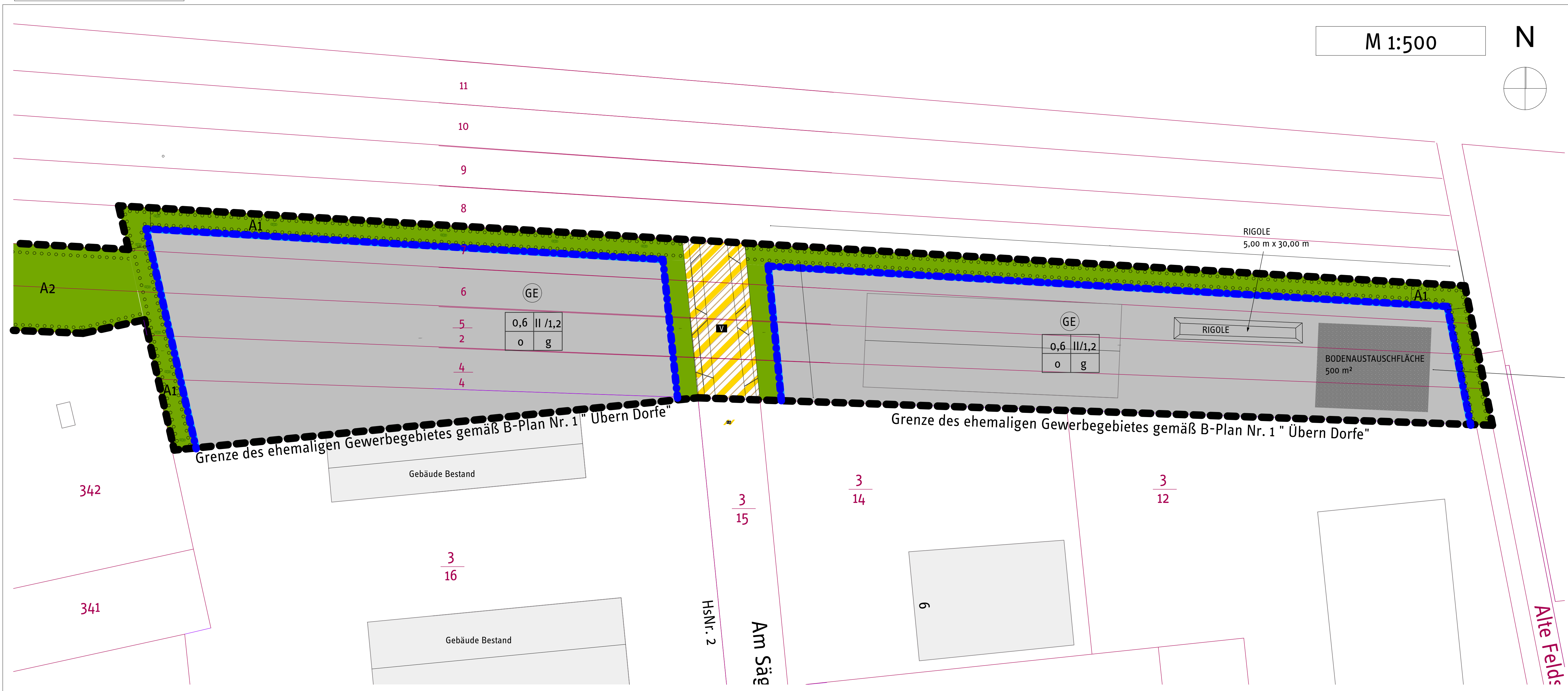


Planteil A

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 " AM SÄGEWERK" im OT RIEDER

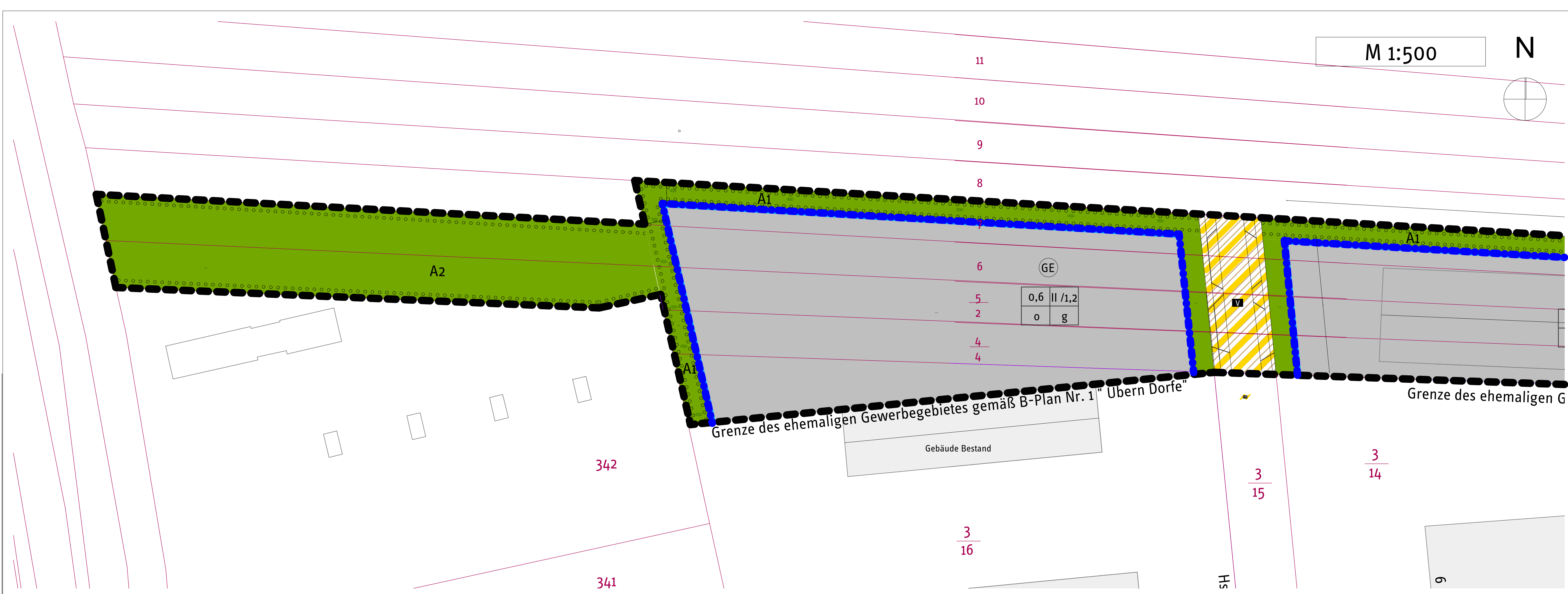
M 1:500

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) 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 (Eskelastanie, Eskelastanie), Fraxinus excelsior (Eiche), Juglans regia (Walnuss), Populus alba (Weißpappel), Populus nigra (Schwarzpappel), Prunus avium (Kirschen), 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 (Sandbirne), Betula pubescens (Hochstirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus communis = sylvestris (Wild- oder Hainbuche), Populus tremula (Espe), Prunus padus (Traubeneiche), Salix caprea (Salweide), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), ...  
II. Sträucher  
Amselbeere (Felsenbirne), Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze), Cornus mas (Hornelbeere), Cornus sanguinea (Blutdorn), Corylus avellana (Haselnuß), Cotoneaster manginii (Eigiffliger Heidekraut), Cotoneaster lanuginosus (Zwergiffliger Weidenbaum), Citrus scoparius (Eisenklee), Eucalyptus europaeus (Pfeifenblume), Genista germanica (Deutscher Gieseler), Genista tinctoria (Färbegesetz), Hippocrepis emerus (Gieseler), Ilex aquifolium (Dornrose), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenschildkröte), Prunus mahaleb (Steinweide), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (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 archaischen Funden oder Befunde eine 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.

Feuerwehrrzufahrten

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.

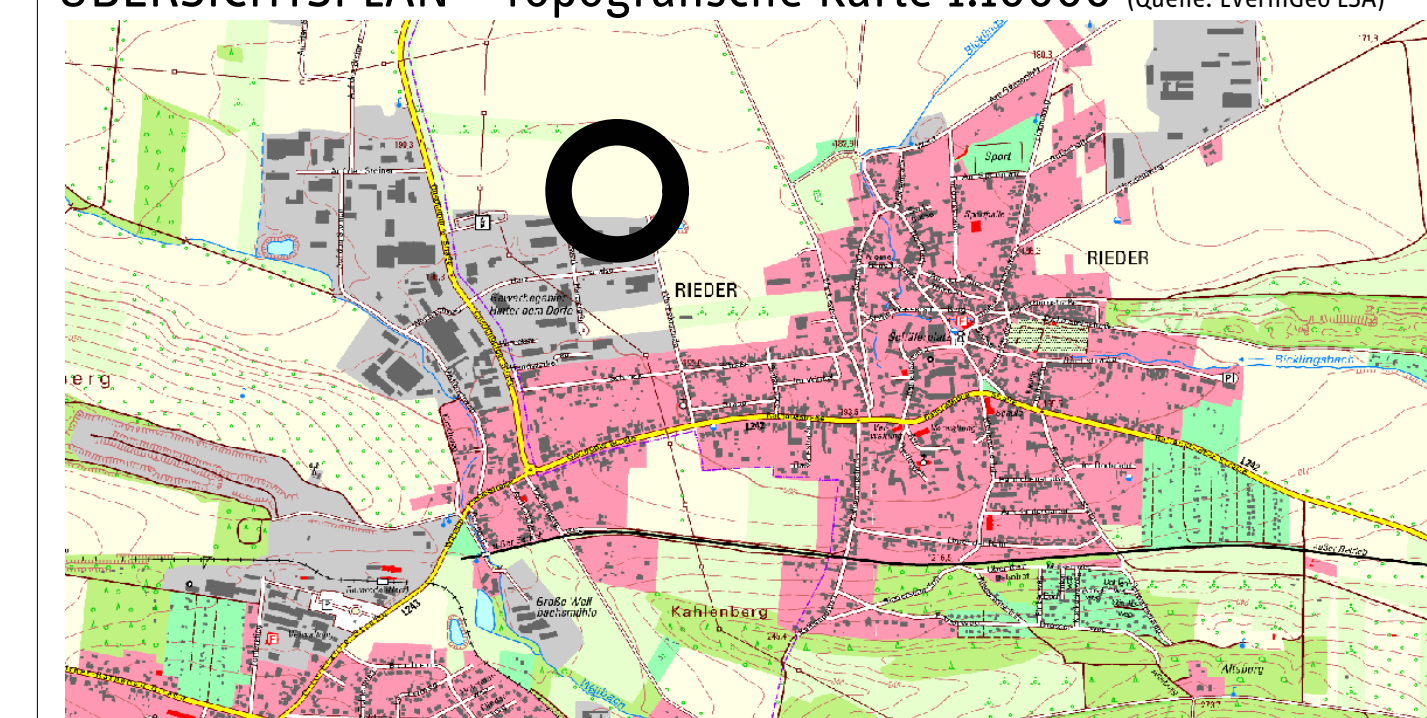
Die Löschwasserversorgung\* (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung (Gewerbegebiet mit einer GFZ 1,2 und Zahl der Vollgeschosse II) durch die Verbandssatzung und entsprechende Kapazitäten gemäß Hydrantenplan für die Gemeinde Rieder gewährleistet.

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 Umspannwerk 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 vom ..... gebilligt.  
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 am .....im 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