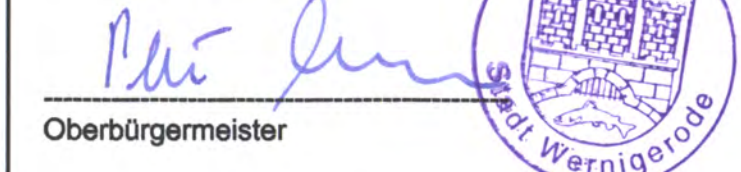


VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 21.06.2007.

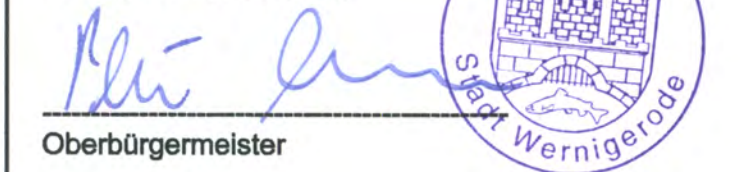
Wernigerode, ZL 03_02



2. Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation...

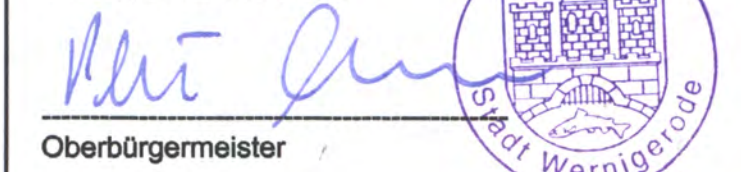
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann...

Wernigerode, ZL 03_03



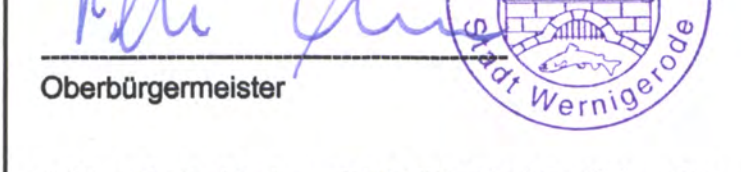
4. Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 11.12.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt...

Wernigerode, ZL 03_03



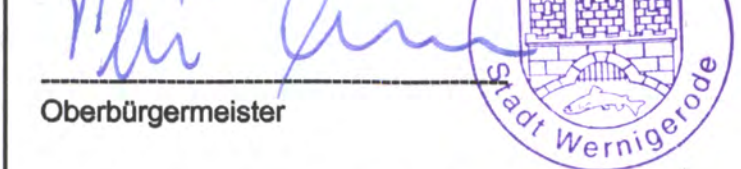
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.02.2009 bzw. 20.02.2009 aufgefordert worden.

Wernigerode, ZL 03_09



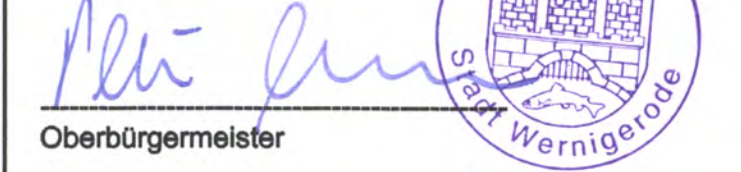
6. Der Stadtrat hat am 17.09.2009 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingebrachten Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB behandelt...

Wernigerode, ZL 03_09



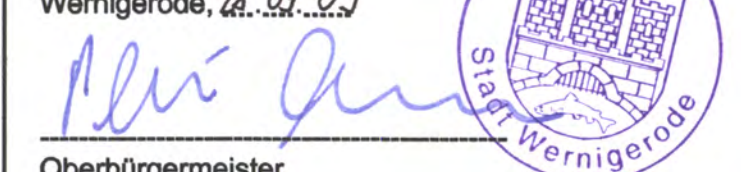
7. Der Bebauungsplan Nr. 05 Gewerbe- und Industriegebiet 'Schatzfelder Chaussee' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt...

Wernigerode, ZL 03_03



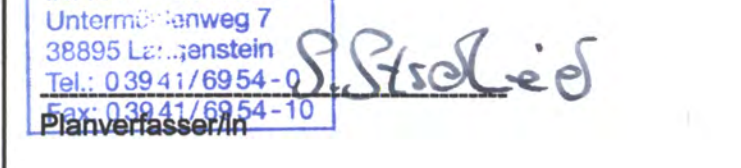
8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2009 am 26.07.2009 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan in Kraft getreten...

Wernigerode, ZL 03_09



9. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Längenschein ZL 03_02



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1967 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1968 BGBl. I S. 137) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3016)
Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2006 im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2006 Teil I Nr. 46
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)
Bescheidung des Landes Sachsen-Anhalt (BauV LSA) vom 20. Dezember 2006 (GVBl. LSA 2006, S. 789)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2008 (GVBl. LSA S. 789, S. 801)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S. 90, 205) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2007 (BGBl. I S. 2777, 2779), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 372), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 454, 474)
Verordnung über die Ausarbeitung der Baubildpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 50)
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkMSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, S. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2008 (GVBl. LSA S. 789)
Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WV LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2000 (GVBl. LSA S. 248), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. November 2007 (GVBl. LSA S. 353)
Bundesdenkmalengesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), Neufassung durch Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. September 2002 (BGBl. S. 3650), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1-11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (MI)
Im Mischgebiet sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfte- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen
Im Mischgebiet (MI) sind die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie einem Verkauf an Endverbraucher dienen...

1.2 Gewerbegebiet (GE)
Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.
Gemäß § 9 (3) BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässig:
Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter...

1.3 Industriegebiet (GI)
Im Industriegebiet sind gemäß § 9 (2) BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.
Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Schallschutz (S)
Innerhalb der Baugelände (MI, GE und GI) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung vorgegebenen Emissionsrichtwerte LEX nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 22 und 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Bauweise
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig, Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Baugrenzen
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die zahlreich festgesetzten Baugrenzen.

GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.1 Grünfläche südlich des Barrenbaches - G1
Im westlichen Teil der Fläche G1 sind unter Beachtung der Leitungen außerhalb des Überschwemmungsbereiches mindestens 2 hochstammige Obstbäume aus der unten aufgeführten Artenliste in Form einer Strauchhecke zu pflanzen...

1.2 Grünfläche parallel zur B 244 - G2
Die Fläche G2 ist mit 20 standortförmigen, hochstammigen Einzelbäumen sowie 5 Gebüschgruppen (von bis zu neun Sträuchern) aus der unten aufgeführten Artenliste in weite Streuung zu bepflanzen. Der Oberboden am vorderen Grundstück ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

1.3 Grünfläche nördlich des Fuß- und Radweges an der Holtzme - G3
Die mit G3 gekennzeichnete 5 m breite Grünfläche ist mit einer Baumreihe aus regionaltypischen Obstbäumen in einem Pflanzabstand von etwa 12 m zu bepflanzen. Die Befestigungen sind bei Abgang gleichzeitig der Landschaftspflege (Landesnaturschutz Bau - Niederlassung Wert) entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen reduziert.

1.4 Grünfläche zwischen Holtzme und dem Fuß- und Radweg - G4
Innerhalb der mit G4 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Baubestand zu erhalten. Es sind 60 weitere standortförmige hochstammige Obst- bzw. Laubbäume aus der unten aufgeführten Artenliste zu pflanzen (als Solitär, locker verteilt). Die Grünflächen mit offenem Charakter außerhalb des Gewässerums sind maximal 2 x pro Jahr zu mähen oder mit Schaf zu beweidet.

1.5 Neuanlage von Grünflächen südöstlich des Industriegebietes - G5
Die Fläche G5 ist mit krautreichen Landschaftsrasen (s. Artenliste unter Pkt. 5) anzulegen. Sie ist maximal 2 x pro Jahr zu mähen oder mit Schaf zu beweidet. In die Flächen sind locker verteilt 50 standortförmige Hochstammige Obst- bzw. Laubbäume aus der unten aufgeführten Artenliste auszunähren...

2. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 25 a BauGB)
2.1 Pflanzflächen innerhalb der Baugelände
Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 3-reihige Hecken in einer Breite von 3,0 m mit standortförmigen Laubbäumen aus der unten aufgeführten Artenliste anzupflanzen.

3. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135a BauGB)
Der infolge der Herstellung der öffentlichen Straßen und der Bebauung eintretende allgemeine Freiraum- und Funktionsverlust für Pflanzen- und Tiere ist zu kompensieren durch die Anlage eines Pflanzgebietes in Form einer Solitärhecke am linken Ufer der Holtzme (Fläche-km 35,062 im Bereich der Brücke der Straße des Schatzfelder Straßes).

4. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135a BauGB)
Die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, der Flächen auf Baugrundstücken, im öffentlichen Straßenraum und außerhalb des Geltungsbereiches an den Gewässern sind den Baulichen und Erschließungsanlagen wie folgt anteilig zugeordnet:
80,0 % für Eingriffe auf den Baugrundstücken
10,0 % für Eingriffe auf den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

5. ARTENLISTE FÜR PFLANZUNGEN UND ANSATZEN
Bäume als Solitär, für Baumzeilen und Baum-Strauch-Hecken
Mitteldeutscher für pflanzende Laub- und Obstbäume:
3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 10/12 in feiner Landschaft; für Straßenbäume gilt ein Stammumfang von 4/16, Sicherung durch 3-Bock, Kokosbindung, 1,80 m hohe Drahtseile und Verdunstungsschutz.

Feldahorn - Acer campestre
Traubeneiche - Quercus petraea
Weidenröschen - Tilia cordata
Schwarzahorn - Fraxinus excelsior
Hainbuche - Carpinus betulus
Säulen-Hainbuche - Carpinus betulus 'Fastigiata'
Vogelkirsche - Prunus
Holzahorn - Pyrus communis
Hornahorn - Malus sylvestris
Deutsche Mehlbeere - Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia
Eisbäre - Sorbus terminalis
regionales Kulturbrot in Hochstammform

Sträucher für Heckenanlage und Gebüschgruppen
(Mitteldeutscher für zu pflanzende Sträucher: 2 x verpflanzte Heister, 60 - 100 cm)
Salweide - Salix caprea
Haselnuss - Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Weidenrose - Rosa rubiginosa
Hecken-Rose - Rosa vulgaris
Hunde-Rose - Rosa canina
Europäisches Pfaffenhütchen - Elyonurus europaeus
Gemeiner Schneebühl - Viburnum opulus
Hännele - Cornus sanguinea
Berberis - Berberis vulgaris
Schlehe - Prunus spinosa

Die festgesetzten Bepflanzungen auf privaten Flächen haben spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn von Maßnahmen auf dem entsprechenden Grundstück zu erfolgen und werden in ihrer Durchführung durch die Stadt Wernigerode (Sachgebiet Grünanlagen) begleitet.

7. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu veranlassen. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen.
Für Oberflächenwasser, das nicht auf den Grundstücken verankert werden kann, sind geeignete Maßnahmen zur Ableitung zu treffen (wie die Zuleitung in oben angeführte Grünflächen für die Sammlung und Retention von Niederschlagswasser).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Abs. 6 BauGB)

1. DENKMALSCHUTZ
Es bestehen begründete Anhaltspunkte, dass sich archaische Kulturdenkmale über große Teile des Geltungsbereiches erstrecken. Von Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA sind sechs 'zusammen archaische Fundstellen' (Verdachtsflächen, deren konkrete Ausdehnung noch bekannt ist) insbesondere im Umfeld von Barrenbach und Holtzme dokumentiert.

2. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsbereiches der Holtzme, beziehungsweise innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsbereiches des Barrenbaches. Im Überschwemmungsbereich dürfen ohne wasserbeherrschende Gewässer gemäß § 67 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) LSA keine wasserführende Stoffe abgelagert, erhöht oder verteilt, sonstige bauliche Anlagen hergestellt oder gebaut, Baum- und Strauchpflanzungen angelegt und Materialien, die den Hochwasserschutz hindern können, gelagert oder abgelagert werden.

4. EINLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
Für die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in Gewässer (Vorfluter Holtzme) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde als Benutzung gemäß §§ 4, 5 und 11 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) LSA einzuholen.

5. BUNDESFERNSTRASSENSEITZ
Bei der Errichtung baulicher Anlagen an der B 244 gelten die anbaurechtlichen Bedingungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
Die erforderlichen Abstände von Hochbauten zum Fahrbahnrand sind abweichend von § 9 Abs. 1 FStBG gem. § 9 Abs. 2 FStBG zu beschaffen. Die Flächen G2 ist mit krautreichen Landschaftsrasen (Landesnaturschutz Bau - Niederlassung Wert) entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen reduziert.

HINWEISE

1. VERSORGUNGSLEITUNGEN
Für die im Plan dargestellten Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweiligen Schutzbestimmungen einzuhalten.
Bei Ausführung von Baulichen im Plangebiet sind Versorgungsleitungen gemäß DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) Regeln, Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen' GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutz erdverlegter Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern.

2. BAUMPFLANZUNGEN
Hinreichend geeignete Baumpflanzungen ist das 'Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen, Ausgabe 1996, Abschnitt 3 zu beachten.

3. ALTLASTEN
Für den Geltungsbereich sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (bsp. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt. Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organische Aufschüttungen (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die Unter-Boden-schutzbehörde unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dringend erforderlich, ob die Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann.

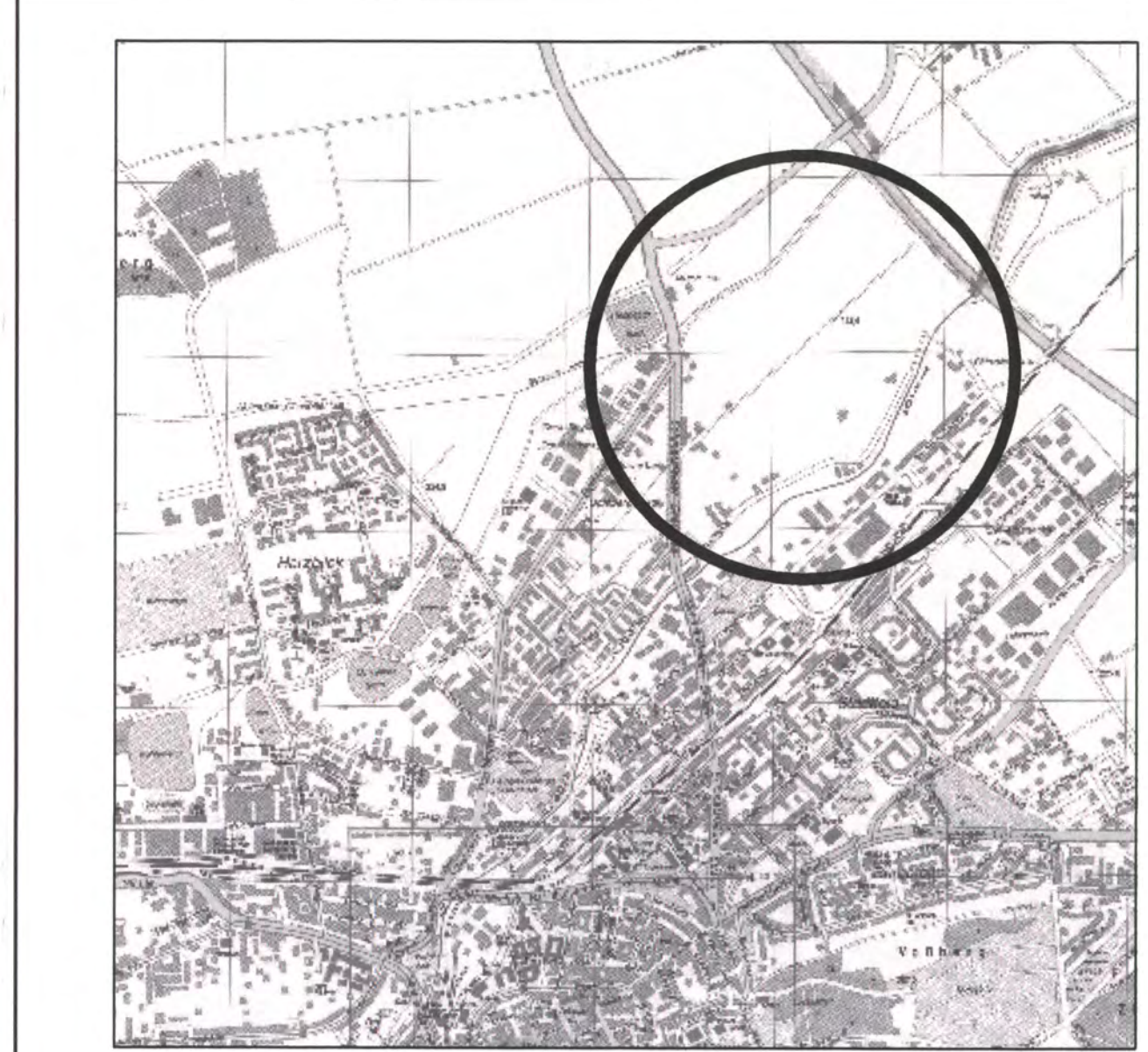
4. KAMPFMITTEL
Zusätzlich für Aufgaben nach Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-DVGVO) sind (§1) gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Anordnungen der Landes- oder Bundesbehörden für den Umgang mit Kampfmitteln (Kampfmittel) zu beachten.



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MI Mischgebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,8 Grundflächenzahl
OK 15,0 max. Gebäudehöhe in Metern über Gelände
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
abweichende Bauweise
Baugrenze
4. VERKEHRSLINIEN
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fuß- und Radweg
5. FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNGSANLAGEN
Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität (Trafa)
Löschwasser
6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG
oberirdisch ind. Schutzleitern
unterirdisch
Elektrizität
Abwasser
Gas
Leitungsmast - Standort
7. GRÜNFLÄCHEN
Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
z.B. Grünfläche südlich des Barrenbaches - G1 (Kontinuitätslinie grünordnerische textliche Festsetzung)
öffentliche Grünfläche
8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
Regenrückhaltebecken
(vorläufiges) Überschwemmungsgebiet
9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGULIERUNGEN, 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 sonstigen Bepflanzungen
10. SONSTIGE PLANZEICHEN
Mit Geb-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/Gestaltung
11. SCHALLSCHUTZ
65dB(A) Emissionskontingente L_{eq} Tag/Nacht (siehe textliche Festsetzung)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Unzulässigkeit von Hochbauten jeder Art nach § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStBG), abweichende Reduzierung des Abstandes zum Fahrbahnrand der B 244 auf 10 m
Zusammensetzungsform von baulichen Maßnahmen innerhalb eines Abstandes von 40 m zum Fahrbahnrand der B 244 gem. § 9 (2) FStBG (s. textl. nachr. Übernahme)



Lage des Geltungsbereiches
Stadt Wernigerode
Landkreis Harz
Bebauungsplan Nr. 05 Gewerbe- und Industriegebiet "Schatzfelder Chaussee"