

Bebauungsplan für das Gewerbestättengebiet Wernigerode „Stadtfeld“

Textfestsetzungen

**Nach § 9 Abs. 1 u. 2 Bundesbau-
gesetz (BBauG) i. V. m. §§ 8, 16,
17, 18, 19, 20, 22 und 23 der Bau-
nutzungsverordnung (BauNVO)**

+

Gestalterische Festsetzungen

**nach §§ 9, 10, 12, und 13 der
Bauordnung (BauO)**

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umschließt für die Art der zulässigen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
- 1.2. In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Betriebe der Schrottlagerung, Altfahrzeugverwertung und Altwagenhandel sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- 1.3. In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren emissionswirksamer Schalleistungspegel die Werte von 65 dB am Tage und 50 dB in der Nacht nicht überschreiten (DIN 18005, Teil 1 u. 2)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 – 23 BauNVO festgelegt durch
 - a) Baugrenzen
 - b) die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze); I – II
 - c) maximale Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und maximale Geschosßflächenzahl (GFZ 1,2 – in Ausnahmefällen Abweichungen möglich)
 - d) die Höhe baulicher Anlagen (TH/GH maximal 8 m)

3. Bauweise

- 3.1. Zwischen den Grundstücken sieht der Baubauungsplan insgesamt eine offene Bauweise vor. Innerhalb der Grundstücke ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen.
- 3.2. Im Sinne einer optimalen Flächennutzung der Grundstücke insbesondere der kleineren Betriebe ist im Rahmen der Vorentwürfe die Möglichkeit der gegenseitigen Grenzbebauung benachbarter Investoren zu prüfen.

4. Verkehrserschließung

- 4.1. Die Hauptzu- und -abfahrt für das Gebiet erfolgt über die südöstliche Anbindungsstraße an das übergeordnete Straßennetz (LIO von Silstedt). Die Straßen in östlicher Richtung durch das Wohngebiet „Stadtfeld“ sind weitestgehend vom Ver- und Entsorgungsverkehr freizuhalten.
- 4.2. Die Gebietserschließung erfolgt über 6,5 m breite Straßen mit beidseitigem Grünstreifen von 2,5 m und einseitigem Rad-Fußweg von 2,8 m.
- 4.3. Im Rahmen der Vorentwürfe sind Möglichkeiten des Zusammenlegens von Grundstückszufahrten zu prüfen.

- 4.4. Stellplätze und Garagen sind entsprechend des Bedarfs aus der zugelassenen Nutzung innerhalb der Baugrundstücke anzuordnen.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1. Für die Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen wird eine ansprechende, zweckmäßige und moderne Architektur (§ 12 BauO) gefordert. Hierfür wird empfohlen, in der Phase des Vorentwurfs informative Konsultationen mit dem Bauamt bzw. Planungsamt der Stadt zu führen.
- 5.2. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen (mit Gehölzpflanzungen) und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 9 BauO)
- 5.3. Die Einfriedung der Baugrundstücke ist bei Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen transparent zu gestalten und mit einer Grünanpflanzung (Hecken, Baumreihungen) zu verbinden. In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 1,00 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.
- 5.4. Für das gesamte Plangebot liegen flächendeckend Angaben über Baugrunduntersuchungen vor.
- 5.5. Bei der Anordnung von Anlagen der Außenwerbung ist § 13 BauO Abs. 1, 2 und 3 zu berücksichtigen.

Wernigerode, den 17.12.1990

Stadtverwaltung
- Stadtplanungsamt -


Heinrich
amt. Bürgermeister

Bebauungsplan für das Gewerbestättengebiet Wernigerode „Stadtfeld“

1. Ergänzungen zu den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan vom 17.12.1990

6. Technische Ver- und Entsorgung

Das Gewerbestättengebiet ist komplex stadttechnisch neu zu erschließen. Dazu werden umfangreiche Fördermittel bereitgestellt, die optimal einzusetzen sind.

6.1. Schmutzwasserentsorgung

Der Schmutzwasserkanal wird im Straßenprofil bis an jedes Grundstück verlegt. Über eine Abwasserhebestelle (zwischen Parzelle 32 und 33) wird das Schmutzwasser über die Dammstraße dem vorhandenen System zugeführt.

6.2. Regenwasserentsorgung

Das Oberflächenwasser wird über das im Straßenprofil zu verlegende Kanalsystem dem Kohlgartengraben im Süden zugeführt.

6.3. Wasserversorgung

Das Trinkwassersystem wird aus der Theodor-Fontane-Straße und Dammstraße kommend bis an jedes Grundstück geführt und zum Kupferhammer im Ring geschlossen.

6.4. Elektroenergieversorgung

Alle Grundstücke erhalten einen Elektroenergieanschluss. Das Leitungssystem wird im Fußwegbereich verlegt.

6.5. Stadtbeleuchtung

Die Stadtbeleuchtungsanlagen werden parallel zum Elektroenergienetz installiert.

6.6. Wärmeversorgung

Aus Gründen des Umweltschutzes (keine Erhöhung der Immissionen durch Einzelheizanlagen für die Region) sowie durch die günstige Lage zum vorhandenen Versorgungssystem wird das Gewerbegebiet „Stadtfeld“ prinzipiell mit Fernwärme versorgt. Jedes Grundstück erhält einen Fernwärmeanschluß. Anträge zur Ausnutzung alternativer Energiequellen sind intensiv auf Umweltverträglichkeit und unbedingte Notwendigkeit zu prüfen und ggf. durch Beschluß durch das Stadtparlament als Sondergenehmigung zu beschließen.

6.7. Deutsche Bundespost (Telekom)

Alle Grundstücke werden über Anschlüsse an das Telekom-Netz durch ein Leitungsnetz im Fußgängerbereich erschlossen.

6.8. Das Gewerbebestättengebiet ist in das System der kommunalen Entsorgung (Abfallbeseitigung) einzubinden.

Wernigerode, den 30.01.1991

Stadtverwaltung
- Stadtplanungsamt -


Heinrich
amt. Bürgermeister