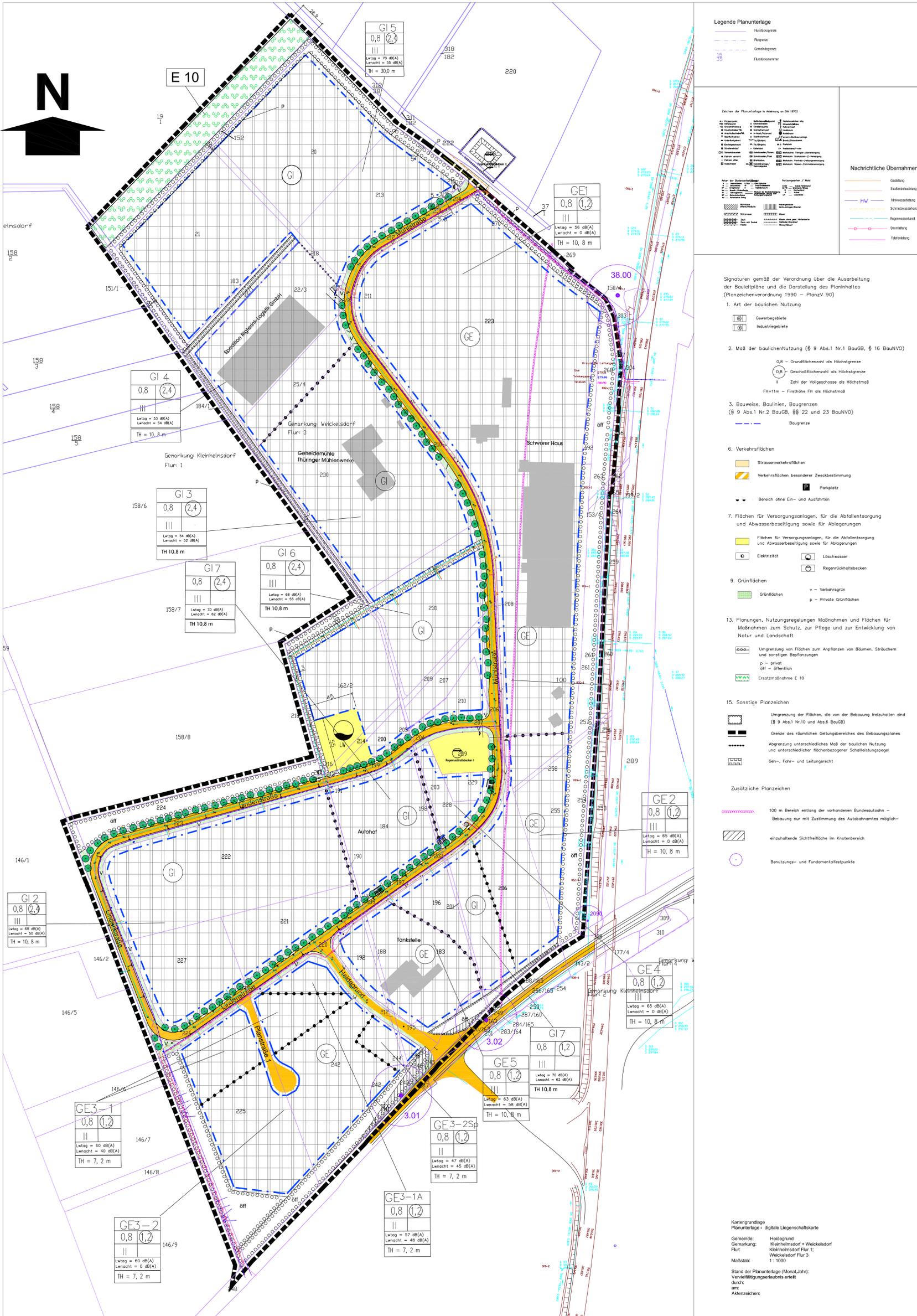


Gemeinde Heidegrund 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Industrie- und Gewerbepark "Heidegrund Süd"- Planzeichnung Teil A

Text Teil B



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB
 - Industriegebiet gemäß § 9 BauVO L.V.m. § 1 BauNVO
 - Für das GI wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gemäß Planzeichnung ein maximaler flächenbezogener Schallschutzwert für die Tag- und die Nachtstunden festgesetzt. Die Einhaltung der Werte ist im Rahmen der einzelnen Bauarbeiten nachzuweisen.
 - Im GI sind die gemäß § 9 (3) Nr. 1 - 2, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.
 - Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauVO L.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO
 - Im GE sind die gemäß § 8 (3) Nr. 1 - 3, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.
 - Für die GE - Flächen wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gemäß Planzeichnung ein maximaler flächenbezogener Schallschutzwert für die Tag- und die Nachtstunden festgesetzt. Die Einhaltung der Werte ist im Rahmen der einzelnen Bauarbeiten nachzuweisen.
 - Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB, 16 und 19 BauNVO
 - Die maximale Traufhöhe (TH) für Gebäude wird gemäß Planzeichnung festgesetzt (als Bezugspunkt dient die OK der Erschließungsstraße). Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für technische Anlagen (z.B. Mischum, Müllum, Silos, Schornsteine etc.).
 - Verkehrflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Für die Erschließung des Gewerbegebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festzusetzen.
 - Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Entlang der vorhandenen Abwasserleitungen (Schnur- und Regenwasser - Übernahme nachrichtlich) außerhalb des öffentlichen Straßennetzes wird ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsleiters mit einer Gesamtbreite von 8 m festgesetzt.
 - Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglicher Überbauung, Übersichtung und Befestigung mit Bäumen oder Strauchem freizuhalten.
 - Ver- und Entsorgung gemäß § 9 (1) Nr. 13 und 14 BauGB
 - Gemäß Planzeichnung werden Standorte für Trafostationen, Löschwasserbehälter und das Regenrückhaltebecken festgeschrieben.
 - Für das GI 5 wird die Einleitmenge des Oberflächenwassers in den öffentlichen Kanal auf max. 120 l/s begrenzt. Diese Menge teilt sich anteilig auf die gewerbliche Baufläche in Quadratmeter auf. Daraus resultierende notwendige Regenrückhaltebecken sind auf den privaten Grundstücken zu realisieren.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehölzplantagen entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen mit einem Flächenanteil von 20 % der jeweiligen Grundstückfläche zu realisieren.
 - Die Investitionsgründe im GE und GI sind untereinander mit dichten, lückenschließenden Bepflanzungen abzugrenzen. Das Privatgut besteht aus einheimischen, bodenständigen Pflanzen bzw. Zierformen dieser Gattungen und zugelassenen.
 - Für die Begrünung der Privatgrundstücke kommen folgende Gehölzplantagen in Frage:

Acer palmatum „Atropurpureum“	Rotblättriger Fächerahorn
Cornus alba „Argentea“	Hartweige
Cornus alba „Spaethii“	Hartweige
Forsythia intermedia „Spectabilis“	Goldglockchen
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Malva sylvestris	Mahonia
Potentilla fruticosa „Erfenbein“	Fingerkraut
Spiraea bumalda „Anthony Waterer“	Spirästrauch
Spiraea vanhouttei	Spirästrauch
Symphoricarpos chensuensis	Schneebene
Wegelia florida „Purpurea“	Wegweide
Berberis thunbergii	Berberitze
Cotoneaster lucidus	Zwergrosenpfl.
Potentilla fruticosa „Farmer“	Fingerkraut
 - Entlang der Erschließungsstraßen sind auf den Verkehrsgrünflächen Einzelbäume gemäß Darstellung auf der Planzeichnung (Arten gemäß nachfolgender Auflistung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dürfen für notwendige Grundstückszufahrten versorben bzw. ausnahmsweise unterbrochen werden. Ausgewählte abgestorbene Bäume sind durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen.

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
 - Auf den Flächen mit Pflanzbindung (vorwiegend in den Randbereichen des Geltungsbereiches) sind Gehölzreihen durchsetzt mit Bäumen gemäß nachfolgender Beschreibung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen mit Pflanzbindung - Breite 3 m	4 Heister h = 100 - 150 cm
16 Sträucher/Jungpflanzen h = 40 - 60 cm	
Flächen mit Pflanzbindung - Breite 5 - 8 m	10 Bäume Stammumfang 8 - 10 cm
7 Heister h = 100 - 150 cm	
50 Sträucher/Jungpflanzen h = 40 - 60 cm	
Flächen mit Pflanzbindung - Breite 10 m und breiter sowie Maßnahme E 10	10 Bäume Stammumfang 8 - 10 cm
10 Heister h = 100 - 150 cm	
45 Sträucher/Jungpflanzen h = 40 - 60 cm	
 - Flächen mit Pflanzbindung - Breite 10 m und breiter sowie Maßnahme E 10

1 Baum Stammumfang 8 - 10 cm	
10 Heister h = 100 - 150 cm	
45 Sträucher/Jungpflanzen h = 40 - 60 cm	
 - Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
 - Heister

Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Catagoga monogyna	Waldronde
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
 - Sträucher/Jungpflanzen

Corylus avellana	Waldkastanie
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartweige
Catagoga monogyna	Waldronde
Eurospira europaea	Platanfächer
Hippocrepis emerus	Schindler
Malva communis	Holzweide
Prunus pedalis	Feldbusch, Traubeneiche
Prunus spinosa	Schlehe
Spiraea arguta	Spirästrauch
Symphoricarpos albus	Schneebene
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus opulus	Gemeiner Schirmleib
Rosa canina	Hundsrose
 - Entlang der L 198 ist eine Reihe Winterfinden zu pflanzen.
 - Entlang der L 198 ist innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung entlang der L198 ausnahmsweise die Anlage eines Geh-/Radweges mit einer Breite von 2 m (Länge ca. 200 m) zulässig.
 - Die Bepflanzung der privaten Parkflächen hat nur mit ortstypischer Vegetation zu erfolgen. Die Pflanzflächen (Wurzbaum) müssen mind. 2,0 x 2,0 m groß sein und Anschlag an den gewachsenen Boden haben. Ein Großbaum ist zu pflanzen für.

2 PKW	Längsstellplätze
5 PKW	Querstellplätze
10 PKW	gegenüberliegender parkieren

 Zur Begrünung der Parkflächen sind folgende Laubbäume anzupflanzen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pyrus piraster	Holzäpfel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
- Die Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen ist spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Planperiode zu realisieren ist.

II. Hinweise

- Im Bereich des Geltungsbereiches des BP ist bei allen Bauvorhaben eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz LSA einzuholen. In unmittelbarer Umgebung zum BPL wurden im Laufe des BP-Verfahrens archäologische Kulturdenkmale bekannt. Aufgrund der großen Ausdehnung vorgeschichtlicher Siedlungen besteht die Möglichkeit, dass sich archäologische Kulturdenkmale auch in das Areal des BPL hineinziehen.
- Bei Planungen in Entfernungen bis 100 m von der Autobahn und bis 40 m von der Landesstraße sind die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 und 2 des Fernstraßengesetzes (FSnG) zu beachten.
- Die Vorhabenräuber geplanter Neubauten werden darauf hingewiesen, daß sie bezugnehmend auf die BAB 9 und deren Anlagen für die Gewährleistung der Lärm- und Schwingungsbelastungen eigenverantwortlich sind. Es entfällt jeglicher Anspruch auf Lärm- und Schwingungsmaßnahmen gegenüber dem Landesbetrieb Bau, Sachschaden, Niederlassung Süd, Fachbereich 4 Straßenbau und -betrieb Bundesautobahnen, An der Fiederwegkassette 21 in 06130 Halle.
- Die Bepflanzungen in den Randbereichen der Verkehrsflächen an der Autobahn und der Bundesstraße sind rechtzeitig mit dem zuständigen Träger der Straßenbaulast (der Landesbetrieb Bau, Sachschaden, Niederlassung Süd, Fachbereich 4 Straßenbau und -betrieb Bundesautobahnen, An der Fiederwegkassette 21 in 06130 Halle) abzustimmen.
- Seitens der Wehrbereichsverwaltung wurde in der Stellungnahme vom 07.06.2007 darauf hingewiesen, dass bei einer Bauhöhe ab 30 m über Grund eine Beteiligung zu erlangen hat, und das ab einer Bauhöhe von 80 m oder 380 m über NN in jedem Fall militärische Belange verletzt sind. Ab einer Bauhöhe von über 60 m über Grund sind Bauwerke (Schornsteine, Masten, Antennen u.a. bauliche Anlagen) als Hindernis für die militärische Luftfahrt in den Flugbetriebskarten zu veröffentlichen.
- Im Planungsbereich befinden sich Benutzungs- und Fundamentaltypen der Grundabmessung (siehe Planzeichnung). Für die Umversetzung der Punkte hat der Vorhabenräuber Sorge zu tragen. Im Falle der Gefährdung ist Landesamt für Vermessung und Geoinformation zuzuhören, um Sicherungsarbeiten ausführen zu können.

erstellt: 30.08.2007

PRÄAMBEL
Satzung der Gemeinde Heidegrund über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Industrie- und Gewerbepark "Heidegrund Süd".
Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2007 (L. 5, 2143), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 21. Dezember 2006 (B. 5, 3156) und der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 18.07.2007 über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Heidegrund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil (A) - Planzeichnung
Maßstab 1:1000
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung
Teil (B) - Textliche Festsetzungen

Seigel Bürgermeister

Nr.	Einrichtung der Ergebnisse der Abwägung	Datum	Unterschrift												
1	Erneuerung der Ergebnisse der Abwägung	30.08.07													
Gemeinde Heidegrund															
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Industrie- und Gewerbepark "Heidegrund Süd"															
Entwurf vom:			Juli 2007												
ausgef. Planfassung vom:															
Projektnummer:			1021-1												
Maßstab:			1:1500												
Blattgröße:															
<table border="1"> <tr> <th>Nr.</th> <th>Datum</th> <th>Unterschrift</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>04.07.07</td> <td>Königschaff</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>04.07.07</td> <td>Königschaff</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>04.07.07</td> <td>Boy</td> </tr> </table>				Nr.	Datum	Unterschrift	1	04.07.07	Königschaff	2	04.07.07	Königschaff	3	04.07.07	Boy
Nr.	Datum	Unterschrift													
1	04.07.07	Königschaff													
2	04.07.07	Königschaff													
3	04.07.07	Boy													
Boy und Partner B&P Hausdorff-Griff-Steinberg-Str. 36 06818 Neuruppin Postfach 1727 06673 Neuruppin Tel. 03445-7123-0 Fax 03445-7123-25															

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses des Gemeinderates vom 30.01.2007 und 15.05.2007. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt S. bzw. 11/2007 am 14.03.2007 und am 06.05.2007 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Öffentlagen in der Zeit vom 14.06. - 16.07.2007 durchgeführt worden.

Heidegrund, den
Seigel Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.05.2007 und 20.07.2007 über die Auslegung des Bebauungsplans und zum Umweltbericht aufgefunden worden.

Heidegrund, den
Seigel Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 16.05.2007 beteiligt worden.

Heidegrund, den
Seigel Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 17.07.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Heidegrund, den
Seigel Bürgermeister

Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.09.2007 mit dem Umweltbericht sowie den relevanten Stellungnahmen haben während folgender Zeiten:

25.07.2007 - 27.08.2007
Mo 9.00 - 12.00 Uhr
Di 9.00 - 12.00 Uhr, 14.00 - 18.00 Uhr
Mi 9.00 - 12.00 Uhr
Do 9.00 - 12.00 Uhr, 13.00 - 15.00 Uhr
Fr 9.00 - 11.30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.07.2007 im Amtsblatt örtlich bekanntgemacht worden.

Heidegrund den
Seigel Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.09.2007 mit dem Umweltbericht sowie den relevanten Stellungnahmen wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.09.2007 gebilligt.

Heidegrund den
Seigel Bürgermeister

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit dem im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnung) wird bestätigt.

Datum/ Siegel L'VermGeo

Die Gemeinderat der Gemeinde Heidegrund in der Sitzung am 25.09.2007 als Sitzung nach § 10 BauGB beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Industrie- und Gewerbepark "Heidegrund Süd" bestehend aus der Planzeichnung Teil A dem Text Teil B sowie der Begründung einschließlich dem Umweltbericht 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 am im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Umstalt Nr. 2007 örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mitgliedern der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhebungsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung am 25.09.2007 in Kraft getreten.

Heidegrund, den
Seigel Bürgermeister