

Generelle Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung
Palettenbaufirma mit ihren Erweiterungen
- GRZ 0,5
- GFZ 0,8
- THmax 6,0 m

Planzeichenerklärung

GE Gewerbegebiet
■ Straßenverkehrsflächen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des VE-Planes
--- Baugrenze

Teil A Textteil

1. Begründung zum Vorhaben- u. Erschließungsplan
"Palettenbau Koch Derenburg"

Gemarkung: Derenburg
Flur: 18
Flurstück: 46/1, 504/42 tw., 48/1 tw.

Für dieses Grundstück wird nachstehender Vorhaben- u. Erschließungsplan aufgestellt. Mit dem Beschluß des Stadtrates der Stadt Derenburg und der Genehmigung der höheren Bauaufsichtsbehörde der Satzung, des VE-Planes wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens abschließend geregelt.

Der vorgesehene Standort befindet sich auf einer, im Flächennutzungsplan der Stadt Derenburg als Gewerbegebiet III ausgewiesenen Fläche (Anlage 0).

- Der geplante Betrieb befindet sich im Verknüpfungsbereich direkt an einer Landesstraße 1. Ordnung.
- Die nächste Wohnbebauung innerhalb der Ortsgrenze befindet sich ca. 400 m vom Standort entfernt.
- Die Voraussetzungen für die Erschließung sind gegeben (Festsetzung des Straßenbaumaßes sowie der Ver- und Entsorgung sind Bestandteil des VE-Planes).

Die zur Planung anstehende Fläche in Größe von ca. 3.940 m² ist im FN-Plan der Stadt Derenburg vom September 1997 als Gewerbegebiet III S. 8 BauVO ausgewiesen.

Der Investor für das Baugelände ist bereit, die Baumaßnahmen zügig und schnell innerhalb eines Jahres nach Erstellung der Baugenehmigung durchzuführen.

Die Erschließung wird seitens der Stadt Derenburg planungsrechtlich eingeleitet und koordiniert. Die verkehrstechnische Erschließung wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Halberstadt durch die Stadt Derenburg realisiert. Hierdurch wird im beiderseitigen Interesse die Sicherung von 9 Arbeitsplätzen und ein eventueller Arbeitsplatzzuwachs am Standort Derenburg zugesichert.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Derenburg, d. h. der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, in diesem Gebiet Gewerbebauflächen durch Investoren zu beleben, wird damit entsprochen.
- Es liegt eine potentielle Verkehrsanbindung vor.
- Mit diesem Bauvorhaben werden 9 Voll- und Teilzeitarbeitsplätze am Standort gesichert.
- Die städtebauliche Grundlinie orientiert sich, wie das Erschließungskonzept, an den räumlichen, örtlichen Gegebenheiten und den im FN-Plan vorgegebenen Planungszielen.
- Die gesamte Anlage hat sich an den ortsprägenden Charakter anzupassen.
- Diesbezüglich sind die Ziele des Grundordnungsplanes strikt einzuhalten.

- Der Wohnungsbau endet mit der Uferleiser Straße, d. h. die Herinrachung durch ein Immissionsוגel liegen zum Standort ca. 400 m entfernt.

- Dachziegel sind in rotem Farbton zu verwenden.

- Die Erschließung bzw. verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Wernigeröder Straße (siehe Bestätigung des Straßenbauamtes Halberstadt in der Anlage 6).

- Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die Versorgungsträger abgesichert und im Leitungsplan zur Ver- und Entsorgung dargestellt (Anlagen 1, 3, 8 und 10).

- Die Anschlussdetails sind mit den Versorgungsträgern direkt abzustimmen.

2. Erläuterung zur Satzung des Vorhaben- u. Erschließungsplanes
"Palettenbau Koch Derenburg"

2.1. Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 46/1 der Flur 18 mit 5.239 m² ein Teilstück des Flurstücks 504/42 mit ca. 670 m² für die vorläufige und die endgültige (Knotenpunkt) Zufahrt des Gewerbegebietes III und ca. 90 m² als Teilstück aus dem Flurstück 48-1 für den Knotenpunktstau (siehe hierzu auch beiliegenden Lageplan "Geltungsbereich").

Es wird begrenzt im

Norden durch den Rothebach
Osten durch Lagerplatzgelände der Bau GmbH Nordtanz Derenburg
Süden durch die Wernigeröder Straße
Westen durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen der Agrarproduktionsgenossenschaft Derenburg.

2.2. Zulässigkeit des Vorhabens Freisetzung

1. Die Stadt Derenburg bestätigt den vom Vorhabenträger Palettenbau Koch und dem Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Derenburg den für den Geltungsbereich dieser Satzung vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan 05/97 als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Vorhabens des Investors.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist integraler Bestandteil der Satzung.

2. Die Stadt Derenburg ist in der Lage, die vorläufige Verkehrserschließung für das Vorhaben innerhalb eines 12 Jahres nach Inkrafttreten der Satzung durchzuführen (siehe hierzu auch Anlage 6).

3. Der Investor als Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben innerhalb einer Frist von 1 Jahr nach Inkrafttreten der Satzung durchzuführen.

2.3. Erschließungsmaßnahmen

1. Die für die geplanten Vorhaben am Standort erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dieser Satzung. Sie sind dargestellt in koordinierten Leitungs- u. Erschließungsplanen, Anlage 1 und im Plan Verkehrserschließung, Regelschnitt, Anlage 6.

Die Pläne enthalten die Erschließung der Fläche und die Anschlußpunkte der Außenerschließung. Der Aufbau der inneren Erschließungsnetze ist Bestandteil der Baugenehmigungsplanung.

2. Verkehrsanlagen
Zufahrt von Wernigeröder Straße (siehe hierzu Bestätigung des Straßenbauamtes Halberstadt in der Anlage 6). In Anlage 6 ist ebenfalls der sofortige Zugriff auf die benötigten Flächen für den Ausbau der provisorischen Zufahrt sowie die Bestätigung des Tankstellenpächters für die Überfahrtsgenehmigung auf seinem Privatgrundstück (Förderung des Straßenbauamtes Halberstadt) nachgewiesen.

3. Abwasserentsorgung
siehe Anlagen 1 und 10 für Schmutzwasser und Anlagen 3 und 8 für Regenwasser mit dem bestmöglichen Lageplan für Schmutzwasser.

4. Trinkwasser
siehe Anlage 1 mit dem bestmöglichen Lageplan.

5. Elektro
siehe Anlage 1 mit dem bestmöglichen Lageplan.

6. Erdgas Warmversorgung
siehe Anlage 1 mit dem bestmöglichen Lageplan.

7. Telekom
siehe Anlage 1.

2.4. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Satzung ist in Übereinstimmung mit der Festsetzung des Standortes als Gewerbegebiet die Errichtung des Vorhabens zulässig.

Investor für den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Nebeneräumen, PKW-Stellplätzen, Außen- und Grünanlagen, Einfriedung sowie der verkehrstechnischen Erschließung ist

Palettenbau Heinz Koch
Schleißstr. 28
38895 Derenburg

2.5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist wie folgt durch die in diesem Vorhaben- u. Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschöllächenzahl als Höchstgrenze festgesetzt. Die einzelnen Festsetzungen betragen

GRZ = 0,5 GFZ = 0,8 Traufhöhe = 6 m

Die Festlegungen gelten auch für spätere Erweiterungen auf dem Grundstück.

2.6. Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die entsprechend des Baunutzungsplan - Anlage 5 "Schematische Bauweise". Hierin ist die äußere Gestaltung des Gebäudes in allen Ansichten dargestellt.

2.7. Überbaubare Grundstücke

Gebäude dürfen nur innerhalb der im VE-Plan ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden.

2.8. Verkehrsflächen

1. Die Grundstückszufahrten sind entsprechend des bestätigten Lagerplanes und des dazugehörigen Schreibens des Straßenbauamtes Halberstadt - Anlage 6 - dargestellt.
Die Verkehrserschließung wird innerhalb des nachfolgenden Geltungsbereichs durch Errichtung der vorläufigen Zufahrt gesichert. Die Endausbau erfolgt nach § 11 Abs. 2 Nr. 2 (siehe Anlage 7).

2. Die privaten Verkehrsflächen und Parkplätze sind im Baunutzungsplan - Anlage 5 - dargestellt.

3. Die Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen ist so auszuführen, daß sie der zweifachen Funktion gerecht wird, umweltvertraglich und nicht umsatz Flächenestige zu sein.

2.9. Bauwerksbeschreibung

Die Bauwerksbeschreibung ist dem Baunutzungsplan in der Anlage 5 zu entnehmen.

2.10. Genehmigungsverfahren

Nachfolgende Anträge zur Erlaubnis, Zustimmung und Genehmigung sind vom Investor einzureichen:

1. Baunutzungsplan - Zustimmung der Stadt Derenburg liegt in Anlage 7 vor.
2. Antrag auf Genehmigung der Bemessung, Gestaltung und Betrieb von Abwasseranlagen sowie Einleitung in das öffentliche Netz.
3. Anträge zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens.

4. Abschluß einer Vereinbarung mit der Stadt Derenburg über die Herstellung und Nutzung der Erschließungsanlagen (im notariellen Kaufvertrag Stadt Derenburg Koch bereits geregelt).

2.11. Einfriedigungen

Die Einfriedigung des Grundstücks, Flur 18, Flurstück 46/1, erfolgt durch einen Metallgitterzaun Maschendrahtzaun bis 2,0 m Höhe oder durch lebendige Einfriedigung.
Lebendige Einfriedigungen sind durch standortgerechte Holzarten herzustellen (siehe Grundordnungsplan, Anlage 4).

2.12. Grünordnung

Der Grundordnungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 4).

2.13. Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt entsprechend der Abstimmung mit dem Amt für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz - NG Vorpommern - Brand- und Katastrophenschutz - und wird durch Errichtung eines Löschwasserbrunnens gesichert (siehe hierzu auch Anlage 9).

2.14. Inkrafttreten

Diese Satzung ist mit Inkrafttreten des VE-Plans (10) mit ihrer Bekanntmachung nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Magdeburg) in Kraft.

§ 7 BauGB - Maßnahme

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit gültigen Fassung und des § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 vom 29.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Derenburg diesen Vorhabens- und Erschließungsplan (VE-Plan) bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Weitere Satzungsbestandteile sind die Teile B-H mit den entsprechenden Anlagen.

Derenburg, den 3. O. Okt. 1997

(Signature)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Derenburg hat in seiner Sitzung am 03.09.97 die Aufstellung des VE-Planes Nr. 05 "Palettenbau Koch" Derenburg beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.09.97 bis zum 08.10.97 ortsunabhängig bekanntgemacht.

Derenburg, den 3. O. Okt. 1997

(Signature)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte Gemarkung Derenburg Flur 18 Maßstab 1:1000
Für das durch den Investor zu bebauende Flurstück 46/1 liegt ein qualifizierter Lageplan in Anlage 14 vor.
Für die Flächen der Verkehrserschließung ist der Auftrag an einen SBV erteilt worden.

Planverfasser

Der Entwurf des VE-Planes wurde ausgefertigt von der Verwaltungsgemeinschaft Derenburg, im September 1997

(Signature)
Zeller
Leiter Bauamt

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Derenburg hat in seiner Sitzung am 03.09.97 dem Entwurf des VE-Planes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 08.09.97 ortsunabhängig bekanntgemacht.
Der Entwurf des VE-Planes und der Begründung haben vom 16.09.97 bis 16.10.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Derenburg, den 3. O. Okt. 1997

(Signature)
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Derenburg hat den VE-Plan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.10.97 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Derenburg, den 3. O. Okt. 1997

(Signature)
Bürgermeister

Genehmigung

Der Rat der Stadt Derenburg hat die Satzung gemäß § 6 Abs. 4 BauGB im Sinne der Verfügung vom heutigen Tage (Az. ...) unter Auflagerung Maßgaben/Vmi Aus. ... bekanntgemacht. Die Satzung ist gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Höhere Verwaltungsbehörde

Anzeige

Der Rat der Stadt Derenburg hat gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 24.10.97 die Satzung der Stadt Derenburg Nr. 05 "Palettenbau Koch" Derenburg, im September 1997 öffentlich bekanntgemacht. Die Satzung ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Vmi Ausnahm. oder durch Kennzeichnung der Teile nicht geltend gemacht.

Wernigerode, den 24.10.1997

Aufsichtsbekanntmachung

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Stadt Derenburg ist in der Verfügung vom 24.10.97 am 24.10.97 (Az. ...) beigetreten. Der Beitritt ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgegeben.

Derenburg, den 24.10.1997

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Einteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des § 12 BauGB am 24.10.97 im Amtsblatt ... bekanntgemacht worden.
Der Rat der Stadt Derenburg ist damit am 24.10.97 rechtsverbindlich geworden.

Derenburg, den 24.10.1997

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des § 12 BauGB am 24.10.97 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung der Stadt Derenburg Nr. 05 "Palettenbau Koch" Derenburg nicht geltend gemacht worden.

Derenburg, den 24.10.1997

Bürgermeister

Mangel der Abwägung

Innerthalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des § 12 BauGB am 24.10.97 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

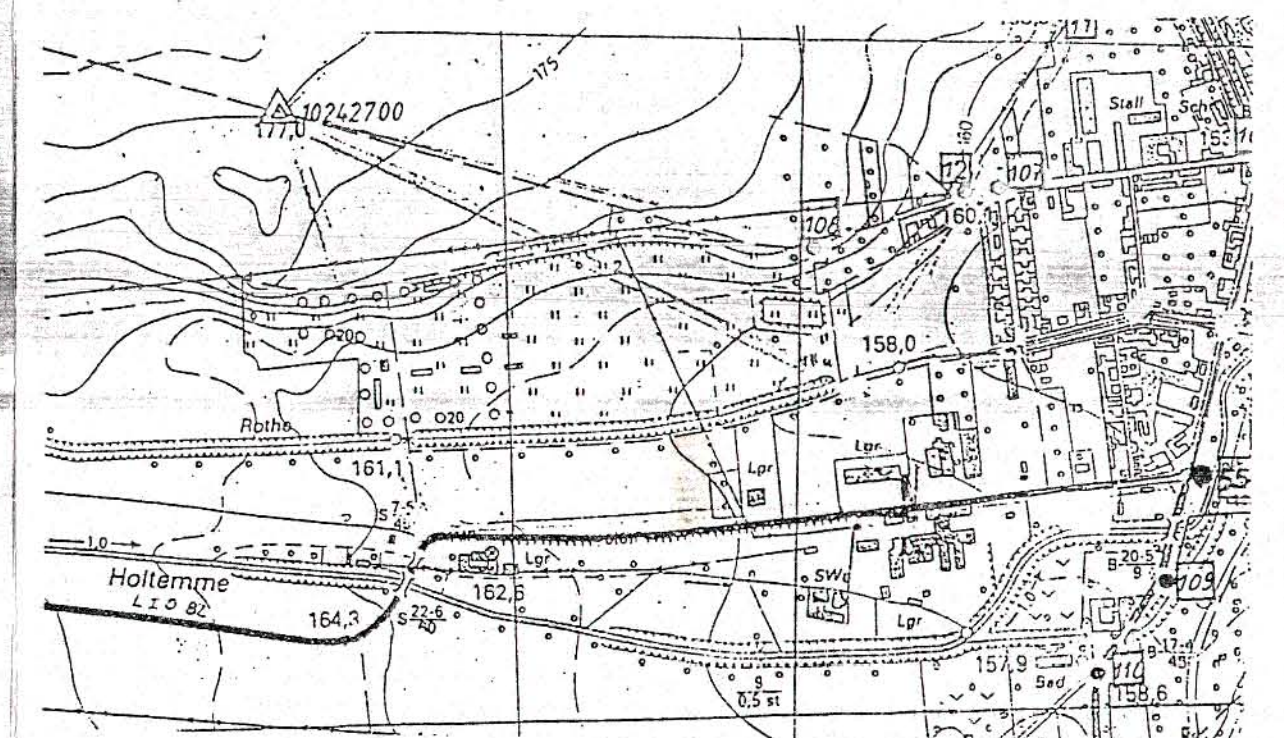
Derenburg, den 24.10.1997

Bürgermeister

STADT DERENBURG

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 05

"Palettenbau Koch"



Übersicht 1 : 10.000
Kartengrundlage:
Flächennutzungsplan Derenburg