

TEIL II - TEXTTEIL

A RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 90 - PlanZVO90) vom 18.12.1990
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLA) vom 09.02.2001, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 16.07.2003

B FESTSETZUNGEN

B1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund des § 9 BauGB in der z.Zt. gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 1 bis 27 der BauNVO i.D.F. vom 23.01.1990 werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§8 BauNVO)

<1> Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird als Gewerbegebiet GE ‚Autohof‘ ausgewiesen.

<2> Zulässig sind folgende Gewerbebetriebe die dem Autohof zugeordnet werden :

A	Betriebsgebäude mit <p>-Büro</p> <p>-Gewerbearrichtungen, die der Lagerung und dem Handel von Kraftstoffen und Mineralölen jeglicher Art dienen</p> <p>-PKW und LKW-Werkstatt</p> <p>-PKW- und LKW Waschanlagen</p>
B	Tankstelle mit 6 Zapfsäulen für PKW und 2 Zapfsäulen für LKW;
C	Tankstellenshop mit ca. 150,0 m² Verkaufszone, Restaurationsrichtungen mit ca. 750,0 m² Gastronomiebereich;
D	Schnellrestaurant

<3> Zulässig ist nur eine beleuchtete Werbeanlage gemäß zeichnerischen Teil des Planes als Pylon mit einer Höhe von max. 5,0 m. Zulässig sind auch Nebenanlagen zu den vorgenannten Betrieben und Einrichtungen entsprechend der Zweckbestimmung ‚Autohof‘.

<4> Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Ausnahmewise können Wohnungen für Aufsichts- und Beraentschaftspersonen sowie die Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Diese sind dem Autohof zugeordnet und dürfen bezüglich der Fläche in Bezug auf die Gesamtnutzfläche nur eine wesentlich untergeordnete Bedeutung haben. Selbstständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§16 ff. BauNVO)

<1> Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die absolute Grundfläche der Gebäude festgesetzt.

Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Planes.

Die Nutzungswerte sind Höchstwerte.

<2> Die Traufhöhen sind entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Der Tankstellenshop erhält einen Dachaufbau mit Belichtungsändern. Die zulässige max. Firsthöhe beträgt hierfür 9,50 m.

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Trauf- und Firsthöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

3. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

<1> Maßgebend für die Bauweise ist der Planeintrag.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

<1>Maßgebend für die überbaubare Grundstückflächen ist der Planeintrag. Diese besitzen keine unterirdische Wirkung.

Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

<1> Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

Einhaltung eines von Hochbauten freizuhaltenden Raumes von mind. 51,5 m von der jetzigen Straßengrenzung der B 81, d.h. 40,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten

Fahrbahn bei einseitigen Anbau der perspektivischen Richtungsfahrbahn West). Die Anordnung von Parkflächen und Fahrgassen kann in einem Abstand von 20,0m gemessen von der perspektivischen Richtungsfahrbahn West erfolgen.

Einhaltung eines von Hochbauten freizuhaltenden Raumes von mind. 20,0 m von der geplanten Straßengrenzung der LB4n. Der Pylon mit einer Höhe von 5,0m ist in dem freizuhaltenden Raum zulässig.

Weiterhin ist die Begrünung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist in den o.g. freizuhaltenden Räumen zulässig.

Zweckbestimmung und Ausbauprofil werden einer gesonderten Fachplanung im Zuge der Genehmigungsphase vorbehalten.

6. LEITUNGSRECHT

<1> Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Leitungsrechte dienen dem jeweiligen Erschließungsträger. Der grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen wird 8,0 m, je 4,0 m links und rechts der Achse, betragen.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches von je 3,00 m rechts und links der Leitungsaehse dürfen keine Hochbauten, unterirdische Bauwerke und dgl. errichtet werden.

In diesem Schutzbereich ist lediglich eine Überbauung mit Verkehrs- und Grünflächen möglich.

7. BEGRÜNTE FLÄCHEN

<1> Auf den begrünten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche dienen und die Werbeanlage.

8. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

<1> Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

<2> Für Stellplätze für Betriebsfahrzeuge und für Kraftfahrzeuge für Behinderte können Ausnahmen zugelassen werden.

<3> Die Stellplätze für PKW sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR.20 BauGB)

Vermidung
V1 Vermeidung erhebliche Staubeentwicklung durch bedarfsweise Benetzung der Wege mit Wasser.
V2 Keinerlei Einleitung von Wasser in den Goldbach durch Anschluss des Autohofes an das öffentliche Abwassernetz und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Betriebsgelände, soweit es nicht als Grauwasser genutzt wird.
Verminderung
M1 Reduktion der Beeinträchtigung des Landschaftswasserhaushaltes auf ein Minimum durch Nutzung als Grauwasser oder Versickerung von Regen- und Oberflächenwasser auf dem Betriebsgelände.
M2 Zur Beleuchtung der Parkplätze etc. sind Lichtquellen mit einem hohen Rotanteil eingesetzt, um Lichtfalleneffekte für nachtaktive Insekten auf ein möglichst geringes Maß zu begrenzen.
M3 siehe Hinweis C8 Punkt 6
Schutz
S1 Oberboden wird entsprechend DIN 18.915 getrennt abgetragen und gelagert. Bei einer Zwischenlagerungszeit von mehr als drei Monaten werden Oberbodennieten durch Begrünung (z.B. mit Gras oder Leguminosen) bzw. Duldng der sich spontan entwickelnden Vegetation vor Erosion, Verschlämmung oder Austrocknung geschützt.
Gestaltung
G1 Die Zufahrtsstraße (L 84n) zum Autohof ist mit einer Alleebepflanzung (Winterlinde) auszubilden.
G2 Im Bereich von Parkflächen sind Pflanzungen von heimischen Sträuchern vorzunehmen.
G3 Im Bereich von Parkflächen sind Pflanzungen von niedrigen Bodendeckern vorzunehmen.
G4 Ansaat und Pflege einer blütenreichen Mähwiese, die einzeln mit naturraumtypischen Bäumen und einer zweireihigen Strauchhecke aus der Pflanzliste zu bepflanzen ist.
G5 Ansaat von Landschaftsrasen im Bereich der Parkflächen.
G6 Anlegen einer Vegetationsfläche mit Heidecharakter.
G7 Anlegen eines <i>naturnahen</i> Zierteiches
G8 Optisch attraktive Gestaltung der Abfahrt von der B 81 mit findlingsartigen Kalk-Sandstein-Konkretionen. Aus diesen ist ein ca. 3,0 m hoher Heidehügel mit nährstoffarmen Dünsand anzulegen.
G9 Im Bereich der E1 -fläche sind 2 max. 4,0m hohe sanften Erdhügel anzulegen.
G10 Fassaden- und Dachgestaltung: Die Dachhaut des Flachdaches bzw. flachen Pultdaches der Gewerbehalle ist strukturell und farblich so gestaltet, dass sie sich landschaftsbildverträglich in den Raum einfügt. Die Gewerbehalle erhält eine Farbgebung, die sich ebenfalls landschaftsbildverträglich in den Raum einfügt. Es sind im Baugenehmigungsverfahren konkrete Abstimmungen zu führen.

10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§§1A ABS.3, 9 ABS.1A BauGB)

Ersatz

- E1** Auf einer 16.170 m² großen Flächen an der Nordseite des Betriebsgeländes am Übergang zur freien Landschaft ist einem Feldgehölz entsprechende Pflanzung von standortheimischen Baum- und Straucharten festgesetzt. Die Gehölzpflanzung sind aus Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher entsprechend der Pflanz- und Qualitätsliste zu begrünen. Es sind 0,5 Stück Pflanzen pro m² festgesetzt, wobei pro 100 m² 1 Baum 1. Ordnung und 5 Bäume 2. Ordnung festgesetzt werden. Die Pflanzung der Gehölze hat in unregelmäßiger Anordnung stattzufinden.

11. PFLANZBINDUNG

<1> Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen artengleich zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird auf 3x verpflanz mit Drahtballen, Stammumfang 16 bis 18 cm festgesetzt. Die Pflanzware muss aus heimischen Herkünften stammen. Die Bäume sind bei Ersatzpflanzungen durch eine 3-jährige Anwuchs- und Entwicklungspflege über eine Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaues zu betreuen.

12. PFLANZERHALTUNGSGEBOT (§ 9 ABS.1 NR.25B BauGB)

<1> Für zu pflanzende Bäume im befestigten Verkehrsflächenbereich sind Baumscheiben mit einer Grundfläche von mindestens 8,0 m² auszubilden.

PFLANZ- UND QUALITÄTSLISTE

Baum 1. Ordnung, Hochstamm 3 x verpflanzt, mDb., **Stammumfang 16 - 18 cm**
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Baum 2. Ordnung, Heister 2 x verpflanzt, mB. **175 - 200 cm**
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche
Sträucher, v Str. 3 - 5 Tr. 100 - 150 cm für **E1, G2 und G4**
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa glauca (Behaarte Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Sträucher, v Str. 3 - 5 Tr. 100 - 150 cm für **G3**
Berberis candidula (Schneeweie Berberitze)
Cotoneaster dammen ´ Coral Beauty´ (Felsenmispel)
Potentilla fructosa ´Goldteppich´ (Fünffingerstrauch)
Prunus spinosa (Schlehe)
Spirea bumalda ´Darts Red´ (Rote Sommerspiere)
Spirea cinerea ´Grefsheim´ (Brautspiere)
Symphoricarpos chenaultii ´Hancock´ (Bastardkorallenbeere)

13. FASSDENGESTALTUNG

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden oder als Fachwerkfassaden mit Gefachen aus Klinkern auszubilden. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien.

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände sind warme helle Farbtöne zu verwenden, analog den Farbtönen: RAL 1002- sandgelb, RAL 9001-cremeweiß, RAL 9002-grauweiß, RAL 1013-perlweiß, RAL 7038-achalgrau oder gleichwertige.

Hiervon ausgenommen ist die Fachwerkfassade des Gebäudes C. Hier kommen materialbedingte Farbtöne zum Einsatz. Das Fachwerk erhält einen dunklen natürlichen Farbton und die Klinkerfassade wird in einen warmen Rotton gehalten. Als Außenanstriche bzw. eingefärbte Putze an den Wändenflächen sind unzulässig: grelle und glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben.

14. DACHGESTALTUNG

Die Dacheindeckung mit anthrazitfarbener Bitumenbeschichtung ist nur zulässig und die Eindeckung mit Ziegeln in den Farben ziegelrot bis dunkelbraun. Grelle und glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig.

G HINWEISE

G1 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES (§ § 1A ABS.3, 9 ABS. 1A BauGB)

- A1** Es wird der Rückbau des geschotterten Parkplatzes am gegenwärtigen Betriebsstandort in Börnecke festgesetzt. Es ist Boden auf einer Flächen von ca. 1000 m2 zu entsiegeln.

- E2** Es wird die Wiederherstellung einer Streuoabstwie auf einer Fläche von 4 ha im Bereich des Heimburger ´Kirschblütenplatzes´ innerhalb der in Karte 4 des GOP gekennzeichneten Suchtläche durch Fällen abgestorbener Obstbäume und Pflanzen von Hochstämmen alter heimischer Obstsorten festgesetzt. Die gepflanzten Obstbäume erhalten eine 5-jährige Anwuchs- und Entwicklungspflege. Anschließend ist Unterhaltungs- und Kronenpflege in einem Abstand von 3 Jahren über einen Zeitraum von 15 Jahren durchzuführen. Der Pflanzabstand der Obstbäume beträgt in und zwischen den Reihen je 10 m . Die Pflanzen sind der Pflanz- und Qualitätsliste Planfeststellungsverfahren B6n Planungsabschnitt 6 zu entnehmen.

- E3** Im Bereich des zurückgebauten Parkplatzes am Betriebsstandort ist ein Amphibienlähngewässer mit einer Größe von ca. 100 m2 zu schaffen. Auf der übrigen entsiegelten Fläche ist eine Wiese anzusäen.

C2 WASSERSCHUTZ

-mineralöhlhaltige Abwasser :

Die Indirekteinleitung mineralöhlhaltiger Abwasser unterliegt der Anzeigepflicht, wenn die Behandlung des Abwassers vor Einleitung in den öffentlichen Kanal in einer Anlage (z.Bsp. Koaleszenzabscheider) erfolgt, für die eine bauaufsichtliche Zulassung vorliegt. Die Anzeige ist spätestens 1 Monat vor Einleitung bei der Wasserbehörde abzugeben. Welche Angaben im Einzelnen erforderlich sind, sind beim Sachgebiet Untere Wasserbehörde zu erfragen.

- Lagerung wassergefährdender Stoffe

Beachtung der Vorschrift §§ 163 ff. WGLSA i.V. mit der VAWSLSA.

Die Anlagen müssen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Die Anlagen zum Umgang wassergefährdender Stoffe -Heizölanlagen- sind beim LK Wernigerode -untere Wasserbehördenanzulegen.

C3 GESUNDHEITSSCHUTZ

Bei Verlegung von Abwasserleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt W345 sowie DIN 19 543 zu beachten. Mögliche Verbindungen von TW zu AW- oder andere Rohrleitungen sind unzulässig. Die Verlegung der Trinkwasserleitung hat unter Beachtung des Standes der Technik zu erfolgen, so dass dem Eindringen von Krankheitssergerm in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen. Vor dem Einbinden neu verlegter Leitungen ist durch eine mikrobiologische TW-Probe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der am 01.01.2003 in Kraft getretener VO über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkWV 2001 Art.1 der VO zur Novillierung der TrinkwasserVO vom 21.05.2001 BGBl. I S.959 ff.) eingehalten werden. In diesem Zusammenhang ist die mikrobiologische Beprobung der neu zu verlegenden TW-Leitung des TAWZ Blankenburg und Umgebung zwingend erforderlich. Bei der Verwendung von Wasser aus RW-Nutzung sind unter hygienischen Gesichtspunkten und in Zusammenhang mit den Vorschriften der TrinkwV2001 folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:
- gem. §3 TrinkwV2001 ist festgelegt, dass Wasser für menschlichen Gebrauch (TW) und auch Wasser zu anderen häuslichen Zwecken, z-Bsp. zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen (Kleidung, Bettwäsche, Handtücher) , zwingend Trinkwasserqualität aufweisen muss. Dauerhaft farblich differenzierte Kennzeichnung gem. §17 (2) Satz 2 der unterschiedlichen Versorgungssysteme.

G4 BRANDSCHUTZ

1.Anforderungen für Zufahrten und Zugänge für Feuerwehr gem. §5 BauOLA und aus Liste der technischen Baubestimmungen/Richtlinien über Flächen der Feuerwehr -Anhang C. Befestigung der Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr ist nach DIN 1055 T.3 für 12 t Normfahrzeug auszulagen. Zu Gebäuden, bei denen die OK der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8,0 m über GOK liegt, ist in den Fällen des Absatzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchganges eine mind. 3,0 m breite Zu-oder Durchfahrt zu schaffen . Deren Dimensionierung ist nach §5 BauOLA zu erfolgen.
2. Auf der Grundlage des §44 BauOLA ist Löschwasser sicher zu stellen. Die konkreten Anforderungen für das Bebauungsgebiet ergibt sich aus den Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331.
3.Bei einem erhöhten Schwellenwert von wassergefährdenden Stoffen ist die Notwendigkeit und entsprechende Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen zu prüfen.

G5 VETERINÄR-UND LEBENSMITTELÜBERWACHUNG

Bei Gebieten, die die Zulässigkeit von Einrichtungen des Lebensmittelverkehrs ermöglichen sollen, ist zu berücksichtigen, dass für solche Einrichtungen eine nachhaltige Beeinflussung der Lebensmittel von der Anlieferung bis zur Abgabe an den Verbraucher durch Staub, Geruch, Abgabe, Witterungseinflüsse, Tierhaltung u.a. ausgeschlossen werden muss. Bei zukünftigen Bauanträgen hierfür sind gesonderte aussagefähige Unterlagen zur Beurteilung einzureichen.

G6 STRASSENVERKEHR

Vor den Erschließungsarbeiten ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur Genehmigung vorzulegen.

G7 Gefahrenabwehr

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt des Landkreises Wernigerode, Waffenbehörde, zu verständigen.

Soweit sich in dem Gebiet albergbauliche Anlagen bzw. unterirdische Hohlräume befinden, sind deren Besonderheiten bezüglich möglicher Gefahren zu berücksichtigen.

Dem Eigenbetrieb Rettungsdienst, Einsatzstelle, Bahnhofstraße 39, 38855 Wernigerode, ist vor Beginn der Bau-maßnahme schriftlich anzuzeigen, damit Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren festgelegt werden können oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen im Baustellenbereich ist sicherzustellen.

C8 AITLASTEN/BODENSCHUTZ

- Für die Überbauung von Flächen mit Erdhügeln sowie die Schaffung von Grünflächen sind die Anforderungen des Bodenschutzes beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden einzuhalten (§6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten -Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.1998 BGBl.S.502 in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 12 der Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung BBodSchV vom 12.07.1999 BGBl.S.1554).
- Insbesondere die Verwendung von Materialien mit geringen Versiegelungsgrad bei der Wege- und Stellplatz-befestigung, sowie die Durchführung verschiedener Pflanz- und Begrünungsvorhaben sind zu bevorzugen.
- Ein Bodenfunktionsbewertungsverfahren sowie allgemeine Hinweise für die Berücksichtigung des Bodenschutzes in der räumlichen und der Bauleitplanung sind in den Veröffentlichungen ´Bodenschutz in der räumlichen Planung´ und ´Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung´ (Ministerium für Raumordnung und Umwelt LSA, 1998) beschrieben und können kostenfrei bezogen werden.
- Bei, im Zuge weiterer Bau- und Erschließungsmaßnahmen, Erlangen von Informationen über bisher unbekannte Verdachtsflächen oder altlastenverdächtige Flächen wird empfohlen dies nach § 9 BodSchGLSA der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzutellen.
- Die im Rahmen der Bauausführung anfallenden Bodenmaterialien sind vorrängig am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen. Wird eine Entsorgung von Bodenaushub vom Standort erforderlich (d.h. kein Wiedereinbau von Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln´ vom 06.11.1997 in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.
- Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Demzufolge ist nach Beendigung der Baumaßnahme die natürliche Bodenfunktionen von vorübergehend während der Bauausführung als Lager-/Baustelleneinrichtungsplätze genutzten, unbefestigten Flächen (z.Bsp. Grünflächen) wieder herzustellen (Auflockerung).

C9 MEDIEN

- Für den zeitzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, TNL 1 Magdeburg, PSF 21 00, 39096 Magdeburg, Rs.P11 24/Gr.2.2, Telefon 0391.632146, so früh wie möglich mindestens 3 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das ´Marktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen´ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

C10 ENTSORGUNG

- Es ist dem Landkreis Wernigerode, SG Untere Abfallbehörde, ein prüffähiges Entsorgungskonzept mit den Angaben zu -anfallende Abfallarten (Abfallbezeichnung, AVV Nr.), -anfallende Abfallmenge, - beabsichtigte Behandlung und - beabsichtigte Entsorgung vorzulegen.
- Das zukünftig gewerblich genutzte Grundstück ist im Rahmen des Anschluss- und Benutzerzwang gem. § 4 Abfallentsorgungssatzung des Abfallzweckverbandes Nordharz (AES) und gemäß geltender Vorschriften der Gewerbeabfallverordnung, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Dem Abfallzweckverband sind dazu rechtzeitig, vor Beginn der gewerblichen Tätigkeiten auf dem Autohof, die erforderlichen Angaben gem. § 21 AES vom Eigentümer oder Nutzer des Grundstückes zu übermitteln.

C11 DENKMALSCHUTZ

- Den eigentlichen Tiefbaumaßnahmen haben archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gem. § 14 (9) DenkSchG vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen.
- Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen entsprechend § 17 Abs.3 und § 9 Abs.3 DenkSchGLSA im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen. Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

C12 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

- Für alle Hochbauten und bauliche Anlagen sind zur Berücksichtigung perspektivischer Planungen folgende Mindestabstände zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn unabhängig zum §9 (1) Satz1 Nr. 1 FStRG :
 - 40,0 m zur B 81 (Berücksichtigung einseitige Anbau der B81 der Richtungsfahrbahn West)
 - 20,0 m zur L 84n
- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über einen vierten Knotenpunktarm ist möglich. Sie ist gem. §9 (3a) FStRG i.V.m. §9 (2) Satz1 Nr.2 FStRG dem Erschließungsbedürfnis entsprechend verkehrstauglich zu gestalten. Dazu ist der NW der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mittels verkehrstechnischen Untersuchung zu erbringen. Die sich daraus ergebenden Parameter des Straßeneentwurfes sind obligatorisch umzusetzen.
- Für die Anbindung des Autohofes an die unter Pkt. 2 genannte Zufahrtsstraße ist ein Abstand von mind. 200,0 m einzuhalten.
- Für die aus dieser Untersuchung bzw. Erschließungsvorschlag resultierenden straßenbaulichen Entwurfsparameter zur Gestaltung einer leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung des Bebauungsplanes zum Vorhaben Autohof am Pfeifenkrug ist ein Ausbauvorschlag zu erarbeiten, der diese berücksichtigt.
- Der Ausbauvorschlag ist in ein Projekt über den straßenbaulichen Entwurf zu fassen. Dieses Projekt muss den RE1985 entsprechen und ist beim Landesbetrieb Bau Niederlassung West 3fach einzureichen, um Baufreigabe zu erwirken.
- Alle Kosten, die durch die Zufahrtsstraße in Richtung Autohof sowie die Veränderung des Knotenpunktes gegenüber der planfestgestellten Lösung entstehen, sind vom Veranlasser zu tragen (z.Bsp. zusätzliche Linksabbiegespur, LSA, Markierung, Beschilderung, Entwässerung, Leitungssicherung etc.).
- Zur Bauausführung ist neben der Baufreigabe des Projektes über die Anbindung auch ein Abschluss einer Vereinbarung zur Baumaßnahme zu erwirken. Es ist vorher zu klären, in welcher Trägerschaft die Verkehrsflächen der innergebielichen Erschließung sind kommunale Straße oder Zufahrt. Dies ist ausschlaggebend für die rechtliche Behandlung der Anbindung und damit der Benennung der Vertragspartner und auch für die bauliche Gestaltung des Einmündungsbereiches.
- Für die Genehmigungsphase des Projektes beim Landesbetrieb Bau Niederlassung West sind 4-6 Wochen einzuplanen.

C13 BAUORDNUNGSRECHT

- Die Anforderungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt BauO LSA vom 09.02.2001 sind bei der Planung zu berücksichtigen
- Für Erschließungsmaßnahmen, hinsichtlich Abwasser und Trinkwasser, die über Fremdgrundstücke führen, sind Baulasten im Bauordnungsamt Wernigerode im Baugenehmigungsverfahren
- evtl. Wohnnutzungen für Aufsichtspersonal sind ebenfalls über Baulasten (hier: Nutzungsfestschreibung) im Bauantragsverfahren zu regeln
- Tankstellen unterliegen dem Gewerbeaufsichtsamt Halberstadt als Genehmigungsbehörde. Das Bauordnungsamt ist zu den Hochbaumaßnahmen zu beteiligen.
- geplante Werbeanlagen über 1,0 m² sind entsprechend § 69 Abs. 1 Nr. 9a BauO LSA baugenehmigungspflichtig
- Abstandsflächen gem. § 6 BauO LSA sind einzuhalten.