

## Teil A Textteil

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

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

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 Ortslage befindet sich ca. 400 m vom Standort entfernt.
- Die Voraussetzungen für die Erschließung sind gegeben (Bestätigung des Straßenbauamtes sowie der Ver- und Entsorger sind Bestandteil des VE-Planes)

Die zur Planung anstehende Fläche in Größe von ca. 5.940 m<sup>2</sup> ist im FN-Plan der Stadt Derenburg vom September 1997 als Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Der Investor für das Baugebiet ist bereit, die Baumaßnahme zügig und schnell innerhalb eines Jahres nach Erteilung 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 Gewerbeflächen durch Investoren zu belegen, 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 natürlichen, örtlichen Gegebenheiten und den im FN-Plan vorgegebenen Planungszielen.
- Die gesamte Anlage hat sich an den ortsprägenden Charakter anzupassen. Diesbezüglich sind die Ziele des Grünordnungsplanes strikt einzuhalten.
- Der Wohnungsbau endet mit der Ufzieleiner Straße, d. h., die Beeinträchtigung durch evtl. Immissionen udgl. liegen zum Standort ca. 400 m entfernt.
- Dachziegel sind in rotem Farbton zu verwenden.
- Die Erschließung bzw. verkehrsseitige Erschließung erfolgt über die Wernigeroder 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 m<sup>2</sup>, ein Teilstück des Flurstücks 504/42 mit ca. 600 m<sup>2</sup> für die vorläufige und die endgültige (Knotenpunkt) Zufahrt des Gewerbegebietes III und ca. 90 m<sup>2</sup> als Teilstück aus dem Flurstück 48/1 für den Knotenpunktausbau (siehe hierzu auch beiliegenden Lageplan "Geltungsbereich").

Es wird begrenzt im

Norden durch den Rothebach  
Osten durch Lagerplatzgelände der Bau GmbH Nordharz Derenburg  
Süden durch die Wernigeroder Straße  
Westen durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen der Agrarproduktivgenossenschaft Derenburg

### 2.2. Zulässigkeit des Vorhabens Fristsetzung

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 integrierter Bestandteil der Satzung.
2. Die Stadt Derenburg ist in der Lage, die vorläufige Verkehrserschließung für das Vorhaben innerhalb eines 1,2 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. Erschließungsplänen, Anlage 1 und im Plan Verkehrserschließung, Regelquerschnitt, 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 Wernigeroder 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 bestätigten Lageplan für Schmutzwasser

#### 4. Trinkwasser

siehe Anlage 1 mit dem bestätigten Lageplan

#### 5. Elektro

siehe Anlage 1 mit dem bestätigten Lageplan

#### 6. Erdgas/Wärmeversorgung

siehe Anlage 1 mit dem bestätigten 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 Nebenräumen, PKW-Stellplätzen, Außen- und Grünanlagen, Einfriedung sowie der verkehrstechnischen Erschließung ist:

Palettenbau Heinz Koch  
Schloßstr. 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 Geschößflächenzahl 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 Bauantrages - Anlage 5 - beantragte Bauweise. Hierin ist die äußere Gestaltung des Gebäudes in allen Ansichten dargestellt.

### 2.7. Überbaubare Grundstücke

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

### 2.8. Verkehrsflächen

1. Die Grundstückszufahrten sind entsprechend des bestätigten Lageplanes und des dazugehörigen Schreibens des Straßenbauamtes Halberstadt - Anlage 6 - dargestellt. Die Verkehrserschließung wird innerhalb des nächsten halben Jahres durch Erreichung der vorläufigen Zufahrt gesichert. Der Endausbau erfolgt bis 31.12.1999 (siehe Anlage 7).
2. Die privaten Verkehrsflächen und Parkplätze sind im Bauantrag - Anlage 5 - dargestellt.
3. Die Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen ist so auszuführen, daß sie der jeweiligen Funktion gerecht wird, umweltverträglich und nicht unnötig flächenversiegelnd ist.

### 2.9. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung ist dem Bauantrag in der Anlage 5 zu entnehmen.

### 2.10. Genehmigungsverfahren

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

1. Bauantrag, Zustimmung der Stadt Derenburg (liegt in Anlage 5 bei)
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. Einfriedungen

Die Einfriedung des Grundstücks, Flur 18, Flurstück 46/1, erfolgt durch einen Metallgitterzaun/Maschendrahtzaun bis 2,0 m Höhe oder/und durch lebende Einfriedung. Lebende Einfriedungen sind durch standortgerechte Holzarten herzustellen (siehe Grünordnungsplan, Anlage 4).

### 2.12. Grünordnung

Der Grünordnungsplan 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 - SG Vorbeugender Brandschutz - und wird durch Errichtung eines Löschwasserbrunnens gesichert (siehe hierzu auch Anlage 9).

### 2.14. Inkrafttreten

Diese Satzung mit integriertem VE-Plan tritt mit ihrer Bekanntmachung nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Magdeburg) in Kraft.