

Textliche Festsetzungen - Teil B

1. Geltungsbereich

§ 1 Der Geltungsbereich des Gebietes des Teilbebauungsplanes "Industriegebiet Timmenrode" zum Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Timmenrode", der in der Gemarkung Timmenrode, Flur 3 nachfolgende Flurstücke umfasst:

7/6 7/7 58/5 58/7 59/5 60/5 61/6 61/8 61/9 65/1 66/1 66/2

wird um folgende Flurstücke erweitert:

52/3	52/4 (teilweise)	53/5 (teilw.)	53/6	53/7 (teilw.)	55/1
55/3	55/5	55/6 (teilw.)	56/1	56/3	56/5
56/6 (teilw.)	57/3	57/5	57/7	57/9	57/11
57/12 (teilw.)	57/13	57/14 (teilw.)	58/8 (teilw.)	59/6 (teilw.)	60/6 (teilw.)

Das ursprüngliche Plangebiet mit einer Größe von ca. 11,95 ha wird auf eine Größe von ca. 15,85 ha erweitert.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 2 Einkaufszentren und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

§ 3 Alle im Teil C dieser Satzung aufgeführten genehmigungsbedürftigen Anlagen nach der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

§ 4 Befestigungen auf Freiflächen sind in den Bereichen, in denen keine das Grundwasser gefährdende Stoffe anfallen und in denen die vorgesehene Belastung es erlaubt, mit wasserdurchlässigem Material (mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit) auszuführen. PKW-Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigem Material (mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit) zu befestigen.

§ 5 Gebäudehöhen
Bezugshöhen für die Gebäudehöhe ist die vorhandene Geländehöhe, die gemittelt am Gebäude anliegt.
Für technologische Anlagen sind Gebäudehöhen bis 25 m ausnahmsweise zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- Innerhalb der Grünflächen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Von der dargestellten Gesamtfläche des Gewerbegebietes dürfen insgesamt 20 % nicht überbaut und versiegelt werden. Davon ist mindestens die Hälfte der Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der in Punkt (11) dokumentierten Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Je 100 m² Gehölzfläche sind mit mindestens 30 Sträuchern und 2 Bäumen zu bepflanzen. Diese Bepflanzung ist vorzugsweise als mindestens 3 m breite Hecke entlang der Grundstücksgrenze vorzunehmen. Letzteres gilt nicht für Zufahrten und Eingänge.

(3) Beim Bau großräumiger Gebäude sind alle geschlossenen Außenwandflächen über 100 m², die von der umgebenden Landschaft direkt einsehbar sind, mit folgenden Maßnahmen zu begrünen:

entweder Pflanzung von Kletter- oder Schlinggehölzen an der Fassade

oder Pflanzung einer Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Bäumen vor der Fassade im Abstand von 7,50 m zur Fassade.

(4) Dichte Bepflanzung der festgesetzten Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten ist zu realisieren. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 50 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen.

(5) Beim Bau der Planstraße sind pro 100 m Straßenlänge einseitig mindestens 5 Straßenbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen.

(6) Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Gelände zu versickern oder zu nutzen. Dazu notwendige Anlagen sind naturnah anzulegen.

(7) Zur Vermeidung der Tötung von Tieren und des Zerstörens von Nestern darf das Baufeld nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, also in der Zeit vom 01.07. bis 05.03. freigemacht werden.

(8) Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

(9) Die auf öffentlichen und privaten Flächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:

- bei Laubbäumen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mind. 3 x v. mit Ballen
- bei Laubbäumen in den Pflanzgebotflächen, Heister von mindestens 200 cm Höhe
- bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen) aufweisen.
- Kletterpflanzen müssen mindestens 2 mal verpflanzt sein.

Die Pflanzungen sind nach Fertigstellung der Bauvorhaben auf den benachbarten Flächen innerhalb einer Vegetationsperiode auszuführen. Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen ist der Gemeinde Timmenrode anzuzeigen. Die Pflanzungen sind, beginnend mit dem angezeigten Fertigstellungsdatum 3 Jahre zu pflegen und zu unterhalten und in dieser Zeit bei Abgängigkeit umgehend zu ersetzen.

(10) Mit den Bauantragsunterlagen sind die Begrünungsmaßnahmen entsprechend der Festsetzung 2 - 5 darzustellen und der Gemeinde Timmenrode vorzulegen. Weiterhin ist der Fertigstellungstermin der Baumaßnahmen und der Bepflanzungsmaßnahmen zu benennen.

(11) Gehölzarten für die naturnahe- und standortgerechte Bepflanzung

Bäume (3 x verschult, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang)

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde v. a. auch als Solitärbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus minor	Feldulme
Pirus communis	Holzbirne
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, ohne Ballen)

Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna u. C. oxyacantha	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rubus spec.	Brombeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix caprea L.	Salweide

Kletter- und Schlinggehölze

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata u. P. quinquefolia	Wilder Wein
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt

4. Festsetzungen zu den Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Bei den Bodenaufschüttungen für die, auf den festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, vorgesehenen Lärm- und Staubschutzwälle sind standorteigene Bodenmaterialien grundsätzlich standortfremden Bodenmaterialien vorzuziehen.
- Die Höhe der Bodenaufschüttungen für die, auf den festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, vorgesehenen Lärm- und Staubschutzwälle werden auf 5 m begrenzt.

5. Nachrichtliche Mitteilung zum Löschwasserbedarf

Der Grundschatz für ein Industriegebiet mit kleiner Gefahr der Brandausbreitung wird mit der Bereitstellung von 1.600 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden durch die Nutzung der am Plangebiet anliegenden Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz für die Versorgung des notwendigen Hydrantensystems im Plangebiet oder durch die Installation eines zentralen Löschwassertanks, -zisterne bzw. -teiches sicher gestellt.

Bei Errichtung und Betrieb von Anlagen mit einer höheren Gefahr der Brandausbreitung hat der Betreiber der Anlage entweder für die Bereitstellung zusätzlich erforderlicher Löschwassermengen durch Errichtung und Unterhaltung geeigneter Einrichtungen (Löschwassertanks, -zisternen, -teiche) auf seinem Grundstück zu sorgen oder den erforderlichen Löschwasserbedarf durch Installation und Unterhaltung einer selbsttätigen Feuerlöschanlage entsprechend zu mindern.

