

Stadt Zerbst/Anhalt

Begründung zur Satzung
Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr.
01/2011
„KD Elektroniksysteme GmbH“

Stand: August 2013

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Vorhabensbeschreibung**
- 2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes**
 - 2.1 Veranlassung**
 - 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
 - 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 3. Rahmenbedingungen für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan**
 - 3.1. Lage in der Gemeinde, allgemeine Verhältnisse**
 - 3.2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse**
 - 3.3. Zustand von Natur / Geologie**
- 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**
 - 4.1. Städtebauliches Konzept**
 - 4.2. Art der baulichen Nutzung**
 - 4.3. Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.4 Bauweise**
- 5. Erschließung**
 - 5.1. Verkehrserschließung**
 - 5.2. Stadttechnische Erschließung**
- 6. Auswirkungen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes**
 - 6.1. Kosten für die Gemeinde**
 - 6.2. Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen**
 - 6.3. Auswirkung auf öffentliche Belange**
 - 6.4. Auswirkung auf private Belange**
- 7. Umweltverträglichkeit**
- 8. Denkmalschutz**
- 9. Altlasten/Bodenschutz**
- 10. Brand- und Katastrophenschutz**
- 11. Vermessung und Geoinformation**
- 12. Ingenieurgeologie**
- 13. Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen**
- 14. nachrichtliche Übernahmen**

1. Vorhabensbeschreibung

Die KD Elektroniksysteme GmbH wurde im Juli 2001 in Zerbst gegründet und ist seit dem in der Jeverschen Straße 15 eingemietet. Seit ca. 2 Jahren reichen die dort zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten für eine kontinuierliche Weiterentwicklung nicht mehr aus, so dass ein Firmenneubau geeigneter Größe unumgänglich wird.

Als Standort für den Firmenneubau ist der Ahornweg, Flur 4, mit einer Teilfläche aus Flurstück 658 geplant.

Die inzwischen insgesamt 42 Mitarbeiter realisieren einerseits innovative kundenspezifische Elektroniklösungen sowie andererseits regionale und internationale Montage und Serviceleistungen im Auftrag ihrer Kunden.

In ihrem zentralen Geschäftsbereich beschäftigt sich die Firma KD Elektroniksysteme GmbH mit der Entwicklung und Fertigung von innovativen kundenspezifischen Elektroniklösungen in den Bereichen Stromversorgung, Steuerungs- und Regelungstechnik sowie Leistungselektronik unterschiedlichster Anwendungsgebiete. In den unterschiedlichsten Anwendungsgebieten, wie beispielsweise der Lüftungs-, und Klimatechnik entstehen in enger Zusammenarbeit mit den Kunden innovative Produkte für den gewerblichen, öffentlichen und privaten Einsatzbereich.

Die durch KD entwickelten Lösungen finden dabei beispielsweise Einsatz in Schaltschränken großer Telekommunikationsausrüster, in Be- und Entlüftungssystemen der Bahntechnik sowie in Geräten zur kontrollierten Wohnraumbelüftung.

Darüber hinaus bietet das Unternehmen in einem zweiten Geschäftsbereich Montage- und Serviceleistungen in zwei getrennten Marktfeldern an. Einerseits realisiert das Unternehmen exklusiv die Installation und Wartung von spezifischen Brandmelde- und Löschanlagen der Firma Minimax GmbH & Co KG, Bad Oldesloe für die Bereiche Lackieranlagen und Lambertzellen. Andererseits realisiert die KD Elektroniksysteme GmbH durch die Übernahme eines regionalen Elektrohandwerkerbetriebes im Jahre 2003 die Komplettinstallation der Hauselektrik in Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Mit einem eigenen, zum Patent angemeldeten Produkt, „Dimmer für Straßenbeleuchtungen“ wurde im Jahre 2006 erstmals eine eigenständige Produktvermarktung über die kundenspezifische Entwicklung und Fertigung hinaus initiiert und der dritte Geschäftsbereich mit der Entwicklung, Herstellung

Stadt Zerbst/Anhalt
Begründung zur Satzung vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2011
„KD Elektroniksysteme GmbH“

und Vermarktung einer neuen Technologie unter dem Markennamen „dimmLIGHT“ aufgebaut.

Momentan ist der Aufbau einer weiteren Sparte „Schaltschrankbau“ geplant.

Die zukünftige Firmenentwicklung mit dem Wechsel in das geplante und neu zu errichtende Betriebsgebäude am Ahornweg ist die Voraussetzung für die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Aus steuerlichen Gesichtspunkten erfolgt eine Betriebsaufspaltung, bei der die Grundstücks-GbR (Kleinodt-Duchow-Gehlert GbR) das Baugelände erwirbt, darauf die Gebäude errichtet und an die KD Elektroniksysteme GmbH vermietet. Grundstückseigentümer und Gesellschafter der KD Elektroniksysteme GmbH sind identisch.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes

2.1. Veranlassung

Die Firma KD Elektroniksysteme GmbH mit Sitz in Zerbst ist Mieter im Gewerbeobjekt Jeversche Straße 15 in 39261 Zerbst/Anhalt. Durch die kontinuierliche Firmenentwicklung der letzten Jahre ist das Unternehmen an die Kapazitätsgrenzen hinsichtlich Produktions-, Lager- und Verwaltungsflächen am jetzigen Standort gestoßen. Um das Unternehmen für die nächsten Jahre weiterhin wettbewerbs- und zukunftsfähig zu gestalten, sind umfangreiche Investitionen und bauliche Veränderungen auf eigenem Betriebsgelände notwendig. Weiterhin sollte das neue Betriebsgelände über den jetzigen Flächenbedarf noch Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Investitionen zulassen. Aus diesen strategischen Überlegungen heraus und der konstruktiven Unterstützung der Stadt Zerbst/Anhalt ist die Entscheidung für ein Baufeld im Bereich Ahornweg gefallen. Dieses Baufeld ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt als Gewerbebaufläche ausgewiesen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 „KD Elektroniksysteme GmbH“ mit deren Hinweisen und Anregungen und der zwischenzeitlichen Konkretisierung des Bebauungskonzeptes und der Vorentwurfsphase der Objektplanung wurde das eingeleitete Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 32 „KD Elektroniksysteme GmbH“ als vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2011 weitergeführt.

Mit der Satzung über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2011

Stadt Zerbst/Anhalt
Begründung zur Satzung vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2011
„KD Elektroniksysteme GmbH“

„KD Elektroniksysteme GmbH“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der zuvor beschriebenen Maßnahmen geschaffen werden.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2011 „KD Elektroniksysteme GmbH“ wird im Norden durch das Gewerbegebiet Lehmkuhlenweg, im Osten durch eine Brachfläche der Gewerbebaufläche am Ahornweg, im Süden durch die Erschließungsstraße Ahornweg und im Westen durch das Gewerbegebiet Ahornweg/Lehmkuhlenweg begrenzt. Die tangierende Verkehrsfläche Ahornweg wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der Geltungsbereich umfaßt ca. 1,278 ha aus Flur 4 der Gemarkung Zerbst mit einer Teilfläche aus dem Flurstück 658.

2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die gewerbliche Nutzung der vorgesehenen Fläche steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 19.09.2002 genehmigte Teilflächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt mit letzter Neubekanntmachung vom 20.06.2008 weist im Plangebiet gewerbliche Bauflächen aus. Somit wird der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 01/2011 „KD Elektroniksysteme GmbH“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Rahmenbedingungen für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan

3.1. Lage in der Gemeinde, allgemeine Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Südteil der Stadt Zerbst/Anhalt und grenzt hier an bestehende Gewerbebauflächen an. Das Gelände ist annähernd eben und nicht bebaut. Ver- und entsorgungstechnische Anlagen sind nicht vorhanden. Die südlich angrenzende Erschließungsstraße „Ahornweg“ für das Gewerbegebiet und die Verbindungsstraße B 187a zur B 184 sind sehr gut ausgebaut.

Stadt Zerbst/Anhalt
Begründung zur Satzung vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2011
„KD Elektroniksysteme GmbH“

Für die Aufnahme von Oberflächenwasser ist keine Vorflut vorhanden. Zur Bodenbeschaffenheit liegen noch keine Angaben vor. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2011 „KD Elektroniksysteme GmbH“ umfasst eine Fläche von ca. 1,28 ha. Das betroffene Flurstück 658 befand sich im Eigentum der Stadt Zerbst/Anhalt. Der Kauf der Teilfläche des Grundstückes erfolgte am 05.04.2011 durch die Kleinodt-Duchow-Gehlert GbR.

3.3. Zustand von Natur / Geologie

Das Grundstück im Plangebiet ist unbebaut und wird zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Geologische Besonderheiten und mögliche Beeinträchtigungen durch Altbergbau sind nicht bekannt.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

4.1. Städtebauliches Konzept

Das geplante Baukonzept sieht mehrere Baukörper vor, die räumlich, funktionell und technologisch eine Einheit bilden. Dabei handelt es sich um ein- und zweigeschossige Gebäude die die Funktionen Verwaltung, Personal- und Sozialräume sowie Fertigung, Produktion, Lager- und Logistik vereinen. Als Dachformen sind flachgeneigte Dächer als Pult- Sattel- und Bogendach geplant. Die Gebäude und baulichen Anlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, der Wahl der Werkstoffe und Farbe so gestaltet, dass sie zeitgemäßes Gewerbeobjekt ergeben. Die Realisierung erfolgt in mehreren Bauabschnitten über einen Zeitraum von fünf Jahren. Die Nutzung und Bebaubarkeit des Plangebietes ergibt sich aus den nachfolgenden Punkten 4.2 bis 4.4 und dem Bauordnungsrecht.

4.2. Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
- Nutzung – Gebäude und bauliche Anlagen (Verwaltungsgebäude, Sozialgebäude, Produktionsgebäude, Lagergebäude) für Elektro- und Elektronikbetriebe

4.3. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl GRZ 0.8 (§ 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl GFZ 1.6 (§ 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse – 3 Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

4.4 Bauweise

- abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Bedingt durch die Technologie des zukünftigen Betreibers sind
Baukörperlängen über 50 m zulässig.
- Baugrenze (§ 23 BauNVO) 20,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie
Ahornweg. Außerhalb der Baugrenze sind Stellplätze zulässig.

5. Erschließung

5.1. Verkehrserschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die vorhandene öffentliche Straße „Ahornweg“ verkehrsmäßig erschlossen. Dazu sind keine Veränderungen an den Straßen notwendig. Die Grundstückszufahrt ist im Bereich des zulässigen Einfahrtbereiches entsprechend des Planzeichens im Plangebiet zulässig. Für Grundstückszufahrt wird ein gesonderter Antrag an die Stadt Zerbst/Anhalt gestellt. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Niederschlagswasserversickerung parallel zum Ahornweg kann im Bereich der Grundstückszufahrt überfahren und befestigt werden.

5.2. Stadttechnische Erschließung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich Ahornweg in ausreichender Dimension vorhanden oder müssen errichtet werden.

Wasserversorgung durch: Heidewasser GmbH Magdeburg
 An der Steinkuhle 2
 39004 Magdeburg
 Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung
 PE-HD 160x9,5 im Ahornweg

Stadt Zerbst/Anhalt
Begründung zur Satzung vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2011
„KD Elektroniksysteme GmbH“

Eine Entnahme kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen.

- Abwasser durch: Abwasser- und Wasserzweckverband
Elbe-Fläming
Puschkinpromenade 4
39261 Zerbst
gemäß Satzung als dezentrale Anlage im Plangebiet
- Niederschlagswasser: Unbelastetes Regenwasser wird auf dem eigenen Grundstück (Plangebiet) zur Nutzung gebracht oder versickert.
- Strom durch: Stromversorgung Zerbst GmbH & Co.KG
Dessauer Straße 76
39261 Zerbst
Anschluss an das öffentliche Netz
- Gas durch: Erdgas Mittelsachsen GmbH
Karl-Marx-Straße 18
39218 Schönebeck / Elbe
Anschluss an das öffentliche Netz
- Löschwasser
Grundschatz durch: Stadtverwaltung Zerbst
Rathaus
Schloßfreiheit 12
39261 Zerbst
Grundschatz 1200 l/min
durch Trinkwassernetz der Heidewasser GmbH
im Bereich Ahornweg Hydrant H 12853
- Objektschutz durch Kleinodt-Duchow-Gehlert GbR (Vorhabensträger)
Dr.-Hermann-Wille-Straße 1
39261 Zerbst/Anhalt
Objektschutz durch Löschwasserbrunnen auf dem Baugrundstück mit 560 l/min
(Messprotokoll vom 25.08.2012)
- Telekommunikation durch: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
39096 Magdeburg
eine Erweiterung des Kommunikationsnetzes im Bereich Ahornweg ist notwendig

6. Auswirkungen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes

6.1. Kosten für die Gemeinde

Es ist vorgesehen, dass Planung, Erschließung und sonstige mit der Umsetzung des Bebauungsplanes im Zusammenhang stehende Leistungen durch den Vorhabensträger Kleinodt-Duchow-Gehlert GbR erbracht werden. Vertragliche Vereinbarungen dazu wurden am 31.01.2011 getroffen. Der Abschluss des Durchführungsvertrages ist am 14.06.2011 erfolgt.

6.2. Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen

Für die geplante Teilfläche des Flurstückes 658 der Flur 4 wurde das Flurstück 816 gebildet. Ein öffentliches Umlegungsverfahren gem. §§ 45-84 BauGB ist nicht erforderlich.

6.3. Auswirkung auf öffentliche Belange

Ver- und Entsorgungsanlagen müssen generell erneuert, erweitert oder neu errichtet werden und dem Erschließungs- und Baukonzept angepasst werden. Die Anträge zum Objektanschluss der einzelnen Ver- und Entsorgungsträger werden mit der Objektplanung gestellt.

6.4. Auswirkung auf private Belange

Das entstehende Baurecht bietet dem Vorhabensträger die Möglichkeit die geplanten privatwirtschaftlichen Investitionen zu realisieren.

7. Umweltverträglichkeit

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Umwelt gem. §§ 2 ff. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere §§ 163-176 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 21.04.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.2005, sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VawS LSA) vom 25.01.1996 einzuhalten.

8. Denkmalschutz

Die bauausführenden Unternehmen werden vor Baubeginn vom Investor auf die Einhaltung ihrer gesetzlichen Melde – und Sicherungsfrist gem. Denkmalschutz-Gesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs.3 DSchG LSA vom 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hingewiesen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt, gem. § 14 Abs.9 DSchG LSA, zu ermöglichen.

9. Altlasten/Bodenschutz

Für das Plangebiet sind im Altlastkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld keine Altlastverdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen registriert. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen.

10. Brand- und Katastrophenschutz

Der erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz beträgt 1600 l/min über eine Dauer von 2 Stunden. Der Grundschatz im Bereich Ahornweg wird über das Trinkwassernetz der Heidewasser GmbH (entsprechend Vertrag vom Mai 1999) realisiert.

Vom Ordnungsamt (Stellungnahme vom 28.04.2011) wurde mitgeteilt, dass durch die Heidewasser GmbH Hydrantenüberprüfungen durchgeführt wurden. Dabei wurde festgestellt, dass die Hydranten entlang dem Ahornweg eine Ergiebigkeit von 1200 l/min bei einer Leistung von 1,5 bar vorweisen. Der Hydrant H 12853 liegt im erforderlichen Radius von 300 m. Die geforderte Löschwassermenge von 1600l/min für den Grundschatz kann damit nicht geliefert werden. Deshalb werden vom Vorhabenträger die fehlenden 400 l/min über seinen Objektschutz abgesichert.

Dazu hat der Vorhabenträger einen Löschwasserbrunnen auf dem Baufeld errichtet, der eine Leistung von 560 l/min (Messprotokoll vom 25.08.2012) hat. Im § 5 zum Durchführungsvertrag ist dazu eine Festlegung erfolgt.

Vor Erd- und Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Plangebiet hat grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Flächen auf Kampfmittel zu erfolgen.

11. Vermessung und Geoinformation

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden. Gemäß den Regelungen nach §5 und §22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntgabe vom 15.09.2004 dürfen Grenzmarken nicht eingebracht, verändert oder beseitigt werden. Der Vorhabensträger zeichnet für den Schutz der Grenzeinrichtungen und belehrt die am Bau Beteiligten.

12. Ingenieurgeologie

Im Plangebiet sind Quartäre Lockergesteine (Geschiebemergel, Schmelzwassersande und Schmelzwasserkiese) verbreitet. Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind nicht zu erwarten. Zur Bebauung des Plangebietes wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

13. Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Mit Nachweis nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt für Eingriffsfolgen und Kompensationsmaßnahmen zum Naturschutz und der Landschaftspflege

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen entsprechend Pkt. 3 des Umweltberichtes (Anlage 1)

Kompensation außerhalb des Plangebietes

Auf dem ehemaligen Militärflugplatz nordöstlich des Stadtgebietes befinden sich versiegelte Flächen, die im Zuge der Eingriffskompensation entsiegelt werden sollen. Die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche befindet sich in der Gemarkung Straguth, Flur 3, Flurstück 32. Bei der Erstbewertung durch die IABG wurden in diesem Wäldchen die Kontaminationsverdachtsflächen 50 (Kohlegrus- und Schrottablagerung) und 51 (leeres Eisenfass) – ohne große Umweltrelevanz – festgestellt.

Stadt Zerbst/Anhalt
Begründung zur Satzung vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2011
„KD Elektroniksysteme GmbH“

Von seitens des Landkreises Anhalt-Bitterfeld Untere Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die Entsiegelung der Flächen.

Die umliegenden Flächen sind von artenreichem Grünland geprägt, das sich auf den entsiegelten Flächen über Sukzession ebenfalls einstellen wird.

Die Entsiegelungsflächen - Beton – befinden sich im Eigentum des Luftsportvereins. Eine entsprechende Vereinbarung liegt vor.

Die Neupflanzungen im Plangebiet sollen mit einheimischen Gehölzen vorgenommen werden und sind wie folgt vorgesehen:

Jeweils 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außer Fläche zum Schutz des Biotops Silbergrasflur sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8.

Zusätzlich ist je 5 PKW-Stellplätze

1 Laubbaum als Hochstamm (3* v., STU 16-18) zu pflanzen.

Die ausgewiesene Grünfläche dient der Niederschlagswasser-Versickerung und wird mit Sträuchern und Bodendecker der Pflanzliste bepflanzt. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist diese Fläche überfahrbar und zu befestigen. Die genaue Lage der Grundstückszufahrt wird mit der Objektplanung und dem Baugenehmigungsverfahren behandelt. In der Planzeichnung wird ein möglicher Grundstückszufahrtsbereich festgesetzt.

Parallel der Straße Ahornweg - Begrünung mit Sträuchern und Bodendeckern nach Pflanzliste. Im Bereich des Sichtdreieckes der Ein / Ausfahrt werden ausschließlich Bodendecker mit einer Wuchshöhe von max. 50 cm gepflanzt.

Im Stellplatzbereich innerhalb des Grundstückes sind Anpflanzungen von einheimischen Sträuchern mit einer Wuchshöhe von max. 1,50 m sowie verschiedenen Bodendeckern zur Auflockerung vorzusehen.

Pflanzliste Bodendecker als Unterholzpflanzung:

Blutberberitze / immergrüne Beberitze

Apfelrose

Fünffingerstrauch

Pflanzliste für Hecken- und Strauchpflanzung (v., 3...4 Triebe, 60-100)

Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)

Stadt Zerbst/Anhalt
Begründung zur Satzung vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2011
„KD Elektroniksysteme GmbH“

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß) Crataegus monogyna (Weißdorn)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rubus fruticosus (Wild-Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarz-Holunder)
Syringa vulgaris (Flieder)
Virburnum opulus (Gew. Schneeball)

Pflanzliste für Baumpflanzung (Hochstamm 3*v., STU 16-18)

Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilla cordata (Winterlinde)
Tilla platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Die Neugestaltung der Freiflächen ist der zeitlichen Abfolge an die Baumaßnahmen anzuschließen und in der folgenden Pflanzzeit zu realisieren.

Die Pflege und Unterhaltung der Pflanzflächen wird vom Investor zugesichert. Schäden und Ausfälle werden zur Erhaltung der Artenvielfalt durch Neupflanzungen ersetzt.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

14. nachrichtliche Übernahmen

Deutsche Telekom – Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.