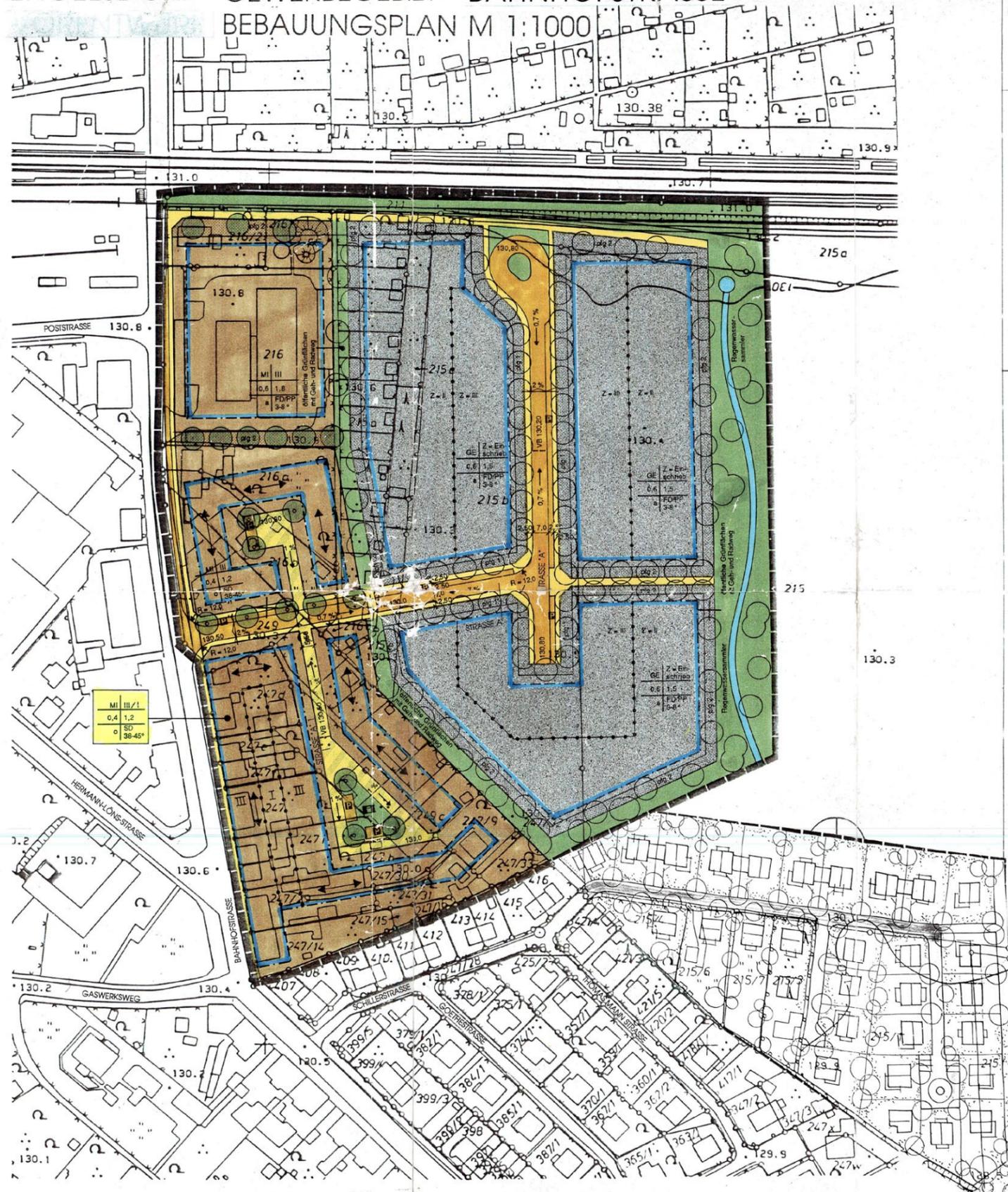


ENGELSDORF GEWERBEGEBIET BAHNHOFSTRASSE BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90 vom Frühjahr 91)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- GE Gewerbegebiet (§ 1 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 1 BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | | |
|------------------|-----------------------------------|
| Art der Nutzung | Geschözahl/max. Gebäude-Traufhöhe |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | Dachform/Dachneigung |

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Gehweg
 - Verkehrsfläche bes. Zweck (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Mischverkehrsfläche
 - Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- III Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze) (§ 16 (4) § 20 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
 - Erdgeschossehöhe (OHN) (§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
 - Baugrenze Baulinie nur oberirdisch (§ 23 BauNVO)
 - Gebäuderichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Weitere Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Gr.Lr Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Satteldach, Pultdach, Walmdach (§ 83 (1) BauO)
 - SD/PD/DF
 - Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)
 - Spielplatz
 - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)

TEXTEIL (RECHTSPLAN)

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert am 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 11122)
- Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- Bauordnungsrecht für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) i.d. Fassung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)** entsprechend Planzeichenerklärung.
 - GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Ausnahmen (gem. § 8 (3) 1.2 BauNVO) werden zugelassen. Vergnügungstätten (nach § 8 (3) 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes (§ 1 (4) BauNVO)

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird folgende Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes festgelegt:

Zulässig sind nur nicht genehmigungspflichtige Anlagen nach § 22 - 25 BImSchG.
 - MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO) In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungstätten nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)** entsprechend Planzeichenerklärung.
 - Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)** Die festgelegte Grundflächenzahl kann im Mischgebiet für Anlagen nach § 19 (4) 1 - 3 (BauNVO) um 100 % überschritten werden.
 - Ausnahme** kann die zulässige Geschosflächenzahl um 30 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO).
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)** entsprechend Planzeichenerklärung.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)** Die max. Gebäude- bzw. Traufhöhen der baulichen Anlagen wird bezogen auf die festgesetzte Geschosflächenzahl festgelegt. Maßgebend dabei ist die geplante Straßenhöhe, gemessen in der Mittellinie der Erschließungsstraße vor der Haupteingangsseite, bezogen jeweils auf die Mitte der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze.

Gebäudehöhe:	GE: Z = I - II max. 9,00 m	Traufhöhe: MI: (Bei Festsetzung SD) Z = II max. 7,0 m
	Z = III max. 12,50 m	Z = III max. 10,00 m
	MI: Z = III max. 10,00 m	
 - Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB § 22 BauNVO)** entsprechend Planzeichenerklärung.
 - Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO** Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch sind in dem mit a gekennzeichneten Bereich Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.
 - Sonstige Festsetzungen**
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)** Die nach der EAE 85 vorgeschriebenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO)** Garagen sind ins Gebäude zu integrieren oder nur in direkter Verbindung mit den Gebäuden zulässig.

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind im Sinne einer innerstädtischen Grünfläche mit einer Erdüberdeckung zu versehen und mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und ins Gelände zu entwässern.
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)** Die mit VB bezeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne der Straßenverkehrsordnung und der ESG 87 anzulegen.
 - Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)** Die Dachentwässerung der Gebäude mit Grunddächern muß in die vorgesehenen Regenwassersammler erfolgen und darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)** entsprechend Planzeichenerklärung.
 - Nebenanlagen** Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO - soweit Gebäude - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. BauGB)** In den mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen ist entlang der Erschließungsstraßen im Abstand von ca. 2,50 m von der öffentlichen Gehwegkante alle 10 - 12 m ein einheimischer hochstämmiger Laubbäum (Stammumfang mind. 25 cm, 3 - 4 x verpflanzt) zu pflanzen und zu erhalten sowie eine dichte Unterpflanzung aus einheimischen Stauden und Gehölzen vorzusetzen.

In den mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen ist in Ergänzung der öffentlichen Grünzonen eine dichte Bepflanzung aus einheimischen Gehölzen, Stauden und Bäumen zu pflanzen. Bäume im öffentlichen Grünbereich sind zu dulden, auch wenn sie direkt an die Grundstücksgrenze gepflanzt werden.

Empfehlung für Laubbäume:

Ahorn:	Acer platanoides
Akazie:	Robinia pseudacacia 'Monophylla'
Kastanie:	Aesculus hippocastanum
Ulm:	Ulmus Platanifolius

- Einzelbäume und Baumgruppen: Entsprechend dem Planentwurf sind einheimische hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 25 cm, 3 - 4 x verpflanzt) zu pflanzen und zu erhalten. Grundsätzlich sind im Gewerbegebiet - auch wenn in der Planzeichnung nichts festgesetzt ist - auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke Bäume wie oben beschrieben zu pflanzen und zu erhalten, und zwar je angefangener 200 qm Freifläche ein Baum. Zusätzlich sind Parkierungsflächen durch Baumplantagen zu gliedern, dabei ist mindestens alle 5 Stellplätze ein Baum wie oben beschrieben zu pflanzen.
- Empfehlungen:**
- Esche: Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"
 - Ahorn: Acer platanoides
 - Vogelbeere: Sorbus aucuparia
 - Birke: Betula pendula
- 48 **Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DtschG)** Auf die Meldepflicht von Bodendenkmalen wird hingewiesen.
- 49 **Aftasten (§ 9 (5) 3 BauGB)** Aftastenerkennungsmaßnahmen werden bei begründetem Verdacht durchgeführt.
- II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 83 (1) BauO)**
- Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 BauO)**
 - MI: Flach- und Pultdächer der Gebäude und von Garagen sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Dachaufbauten sind insgesamt bis zur Hälfte der Traufhöhe zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m von allen Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachoberfläche hinausragen.
 - GE: Mindestens 2/3 der Dachflächen von Flach- und Pultdächern der Gebäude sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Dächer von Garagen sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Dachaufbauten bis zu 2,0 m Höhe über der festgelegten Traufhöhe sind als Shed über die gesamte Dachlänge zulässig. Weitere Aufbauten müssen mindestens 3 m von den Dachrändern entfernt sein und dürfen nicht mehr als 2 m über die anschließenden Dachoberfläche hinausragen. Ausnahmen können zugelassen werden.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 83 (1) 4 BauO)**

Als Einfriedigung an öffentlichen Flächen sind nur Hecken und freiwüchsige Kleingehölze mit oder ohne beidseitig eingewachsenem Drahtgeflecht mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Mit Einfriedigungen und Sichtschutteinrichtungen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, die dem Fahrverkehr dienen, sind keine geschlossenen, verriegelten Freiflächen zulässig.

Öffentliche Fußwege im gekennzeichneten Bereich sowie sämtliche privaten Fußwege, Freiflächen, private Zufahren und Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen bzw. wasserundurchlässigen Unterbau und Belag auszubilden. Das von diesen Flächen abfließende Oberflächenwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation abgeführt werden, sondern muß versickern bzw. verdunstet werden oder in die Regenwassersammler der Grünzonen abgeleitet werden.

Lagerplätze sind durch Bräufanzug, Verkleidung o.ä. gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abzusichern.
 - Antennen (§ 83 (1) 1 BauO)** Im gesamten Geltungsbereich sind Außenantennen außer Parabolantennen unzulässig. Parabolantennen sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.
 - Werbeanlagen (§ 83 (1) 1 BauO)** Werbeanlagen sind im Mischgebiet und im Gewerbegebiet zulässig und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Sie sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind auf die Erdgeschossebene und die Brüstungsebene des 1. Obergeschosses zu beschränken.
 - Abfallbehälter (§ 83 (1) 4 BauO)** Notwendige Standflächen für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmeweise sind Standflächen außerhalb der Gebäude möglich, sofern es mit dem Straßenbild vereinbar ist. Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung o.ä. gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusichern.
- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat am 16.3.1992 § 20 BauGB
- Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat am 22.08.1992 § 3 (2) BauGB
- Bekanntmachung der öffentl. Auslegung am 30.08.1992 § 3 (2) BauGB
- Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 01.09.1992 bis 22.09.1992
- Satzungsbeschluss durch Gemeinderat am 04.10.1992 § 10 BauGB
- Genehmigung erteilt vom Regierungspräsidium Leipzig am 25.6.1993 § 24 a (4) BauGB
- Bekanntmachung der Genehmigung (Inkrafttreten des Bebauungsplanes) am 29.11.1993 § 12 BauGB
- Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.
- Ausgefertigt im Auftrag der Stadt Engelsdorf Engelsdorf, den 01.07.1992
- PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Rüter Straße 1
7300 Esslingen-Berkheim
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 25. Juni 1993
Apenszichen: 51-2511/2
Registrier-Nr.: 13-e-9/1150
LEIPZIG, den 25. Juni 1993

ENGELSDORF

GEWERBEGEBIET BAHNHOFSTRASSE GE 9/3/3
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
E-163.1

PROJECT GMBH
7300 ESSLINGEN-BERKHEIM
RÜTER STR. 1
TEL. 07141/5185-0

DRG-ING. D. RANCIHE
DPL-ING. C. BRÜDT
DPL-ING. V. RUF
FREIE
ARCHITECTEN BDA