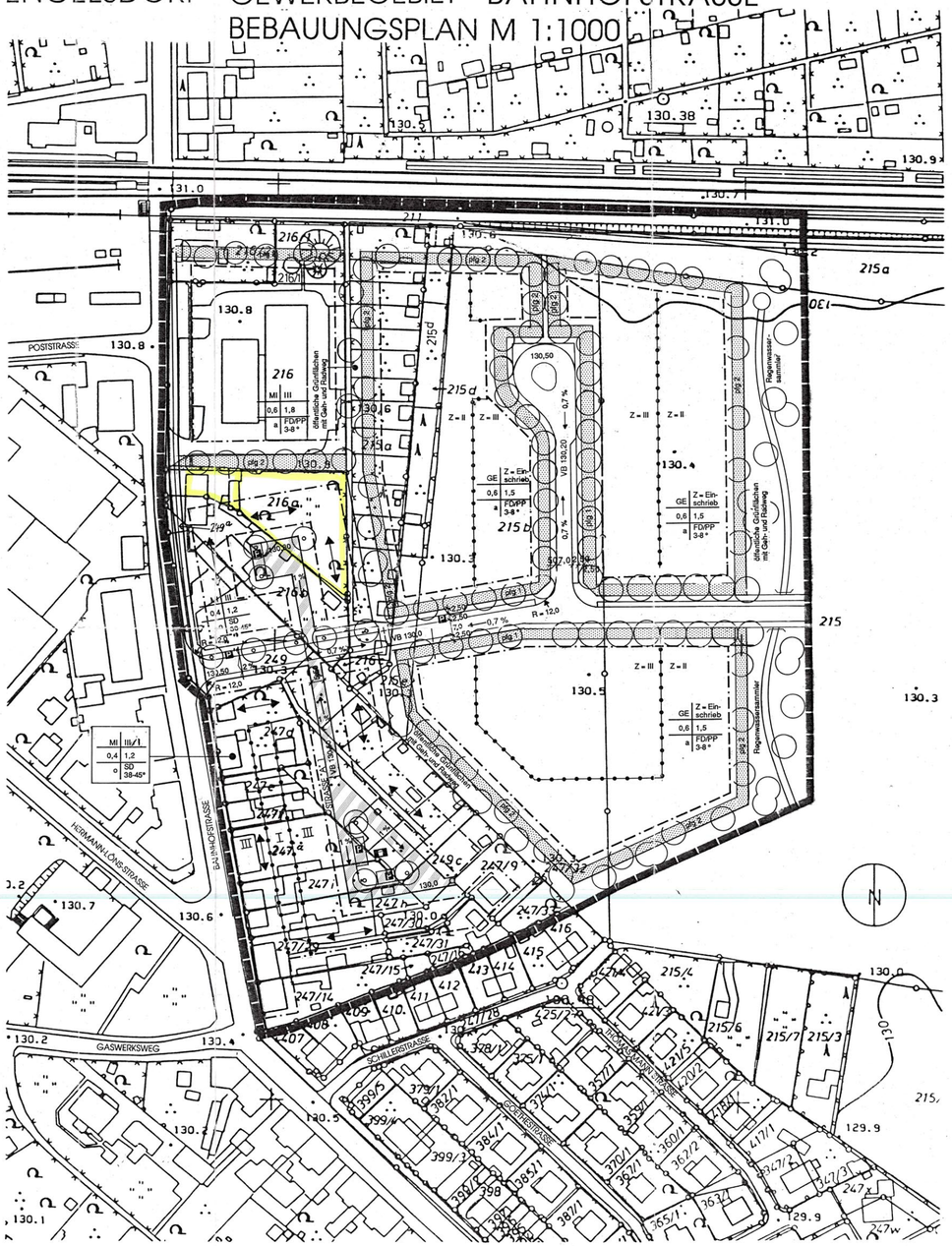
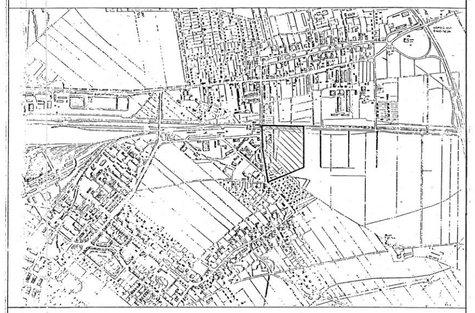
ENGELSDORF GEWERBEGEBIET BAHNHOFSTRASSE
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



ÜBERSICHTSPLAN ENGELSDORF



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung 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	Geschoßzahl/max. Gebäude-Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Gehweg, Straßenverkehrsfläche, Fahrbahn und Feldweg
- Verkehrsfläche bes. Zweck (§ 9 (1) 11 BauGB), Mischfunktionsfläche
- P — Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- II — Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze (§ 16 (4) § 20 BauNVO)
- EFH=130.0 — Erdgeschoßbodenhöhe üNN (§ 9 Abs. 1, Zifl. 1 i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- 0.6 — Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- a — Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Baugrenze, Baulinie nur erberirdisch (§ 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 zugusten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- SD/PD/FD — Satteldach, Pultdach, Walmdach (§ 83 (1) BauO)
- Spielplatz
- pfg — Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs 1 Nr. 25 und Abs 2 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs 1 Nr. 25 und Abs. 2. BauGB)

TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I 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)

Planzeichenverordnung 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 (GBl. 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:

I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**
entsprechend Planeinschrieb.

1.1 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Ausnahmen (gem. § 8 (3) 1,2 BauNVO) werden zugelassen. Vergnügungsstätten (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.

1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten gem. § 1(5) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)**
entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)
Die festgelegte Grundflächenzahl kann im Mischgebiet für Anlagen nach § 19 (4) 1 - 3 (BauNV) um 100 % überschritten werden.

2.2 Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um 30 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)
Die max. Gebäude- bzw. Traufhöhen der baulichen Anlagen wird bezogen auf die festgesetzte Geschoßzahl festgelegt. Maßgebend dabei ist die geplante Straßenhöhe, gemessen in der Mittelachse der Erschließungsstraße vor der Haupteingangsseite, bezogen jeweils auf die Mitte der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze.

Gebäudehöhe:		Traufhöhe: MI: (Bei Festsetzung SD)	
GE: Z = I - II max.	9.00 m		
Z = II max.	12.50 m	Z = II max.	7.0 m
MI: Z = III max.	10.00 m	Z = III max.	10.0 m

2. **Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB § 22 BauNVO)**
entsprechend Planeinschrieb.

3.1 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.

4.0 **Sonstige Festsetzungen**

4.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)
Die nach der EAE 85 vorgeschriebenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.

4.2 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 Erschließungswecke 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.

4.3 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.

4.4 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)
Die Dachentwässerung der Gebäude mit Gründächern muß in die vorgesehenen Regenwassersammler erfolgen und darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
entsprechend Planeinschrieb.

4.6 Nebenanlagen
Nebenanlagen imSinne von § 14 (1) BauNVO - soweit Gebäude - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

4.7 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 Laubbaum (Stammumfang mind. 25 cm, 3 - 4 x verpflanzt) zu pflanzen und zu erhalten sowie eine dichte Unterpflanzung aus einheimischen Stauden und Gehölzen vorzusehen.

In den mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen ist in Ergänzung der öffentlichen Grünzäsuren 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:	Robina pseudoacacia "Monophylla"
Kastanie:	Aesculus hippocastanum
Ulme:	Ulmus Plantijn

Einzelbäume und Baumgruppen:
Entsprechend dem Planeintrag 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 Baumpflanzungen 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: Sorpus aucuparia
Birke: Betula pendula

4.8 Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen.

4.9 Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)
Altlastenerkundungsmaßnahmen werden bei begründetem Verdacht durchgeführt.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 83 (1) BauO)

1 Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 BauO)

o_1 Mi: Es wird empfohlen, Flach- und Pultdächer der Gebäude und von Garagen mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Dachaufbauten sind insgesamt bis zur Hälfte der Traufläge zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m von allen Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachoberfläche hinausragen.

o_2 GE: Es wird empfohlen, mindestens 2/3 der Dachflächen von Flach- und Pultdächern der Gebäude mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Gleiches gilt für Dächer von Garagen.

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.

b) Satteldächer und Walmdächer entsprechend Planeinschrieb. Dachdeckung in ortsüblicher Ziegeleindeckung. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachverglasungen und Dachaufbauten sind zulässig. Dachaufbauten sind bis 1/2 der Traufläge zulässig.

2. 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 Sichtschutzeinrichtungen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind.0,50 m einzuhalten.

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

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

Lagerplätze sind durch Bepflanzung, Verkleidung o.ä. gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehr- und Grünflächen abzuschirmen.

3. 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.

4. 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 Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken.

5. Abfallbehälter (§ 83 (1) 4 BauO)
Notwendige Standflächen für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise 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 abzuschirmen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat	am	§ 2 (1) BauGB
Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat	am	§ 3 (2) BauGB
Bekanntmachung der öffentl. Auslegung	am	§ 3 (2) BauGB
Öffentlich ausgelegt in der Zeit	vom	bis .....
Satzungsbeschluß durch Gemeinderat	am	§ 10 BauGB
Genehmigung erteilt vom Regierungspräsidium Leipzig	am	§ 246 a (4) BauGB
Bekanntmachung der Genehmigung (Inkrafttreten des Bebauungsplanes)	am	§ 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

Bestätigt durch
Staatliches Vermessungsamt Leipzig

Für die Richtigkeit der Flurstücksbezeichnungen und Grenzdarstellungen innerhalb des mit ▬▬ gekennzeichneten Plangebietes
Von dargestellten Gebäuden oder Grenzen dürfen keine erst nach örtlicher Übernahme abgeleitet werden.
Leipzig, den 14.06.93

FREISTAAT SACHSEN · STAATLICHES VERMESSUNGSAMT LEIPZIG

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Rufer Straße 1
7300 Esslingen-Berkheim

ENGELSDORF

GEWERBEGEBIET
BAHNHOFSTRASSE GE 3/93
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

DIPL-ING. O.RAICHLE
DIPL-ING. C. BROOT
DIPL-ING. V.RÜF
FREIE ARCHITEKTEN BDA
project gmbh
7300 ESSLINGEN-BERKHEIM
RUITER STR.1
TEL.0711/34585-0

E · 163.1.19