

project
gmbh

BEBAUUNGSPLAN

ENGELSDORF
GEWERBEGEBIET BAHNHOFSTRASSE

PROJEKT-NR. 1.358

BEGRÜNDUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMEINDE ENGELSDORF

E - 163.1₂

GEMEINDE ENGELSDORF

- I. Begründung
zum
Bebauungsplan Gewerbegebiet Bahnhofstraße
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:
 1. Erfordernis der Planaufstellung
 - 1.1 Lage des Baugebiets
 - 1.2 Geschichte des Plangebiets
 - 1.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung
 2. Flächennutzungsplan und regionale Einbindung
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Regionale Einbindung
 3. Städtebauliches Konzept
 - 3.1 Nutzung und Bebauung
 - 3.2 Erschließung
 - 3.3 Grün- und Freiflächen
 4. Ökologische Zielsetzungen
 5. Städtebauliche Planungsdaten
 6. Voraussichtliche Kosten
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Planzeichenerklärung
- IV. Übersichtsplan

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Lage des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet "Gewerbegebiet Bahnhofstraße" liegt im Osten des Siedlungsgebietes der Gemeinde Engelsdorf.

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die Trasse der Reichsbahnlinie Leipzig-Dresden
- Im Süden durch das Bebauungsgebiet Althener Straße
- Im Osten durch die westliche Grenze des geplanten Gewerbegebietes Süd-Ost 1
- Im Westen durch die Bahnhofstraße

1.2 Geschichte des Plangebietes

"Nach Aussagen des Pächters der Flächen des Standortes, dem Gut Engelsdorf, wurde hier seit der Urbarmachung Landwirtschaft betrieben. Der größte Teil der Flächen diente der Pflanzenproduktion (überwiegend Getreideanbau).

Das Gemeindegebiet Engelsdorf war im 2. Weltkrieg das Ziel von Luftangriffen am 20.10.43, 27.02.44 und am 10.04.45. Vorrangige Ziele waren dabei das Reichsbahngelände und der Ortsteil Sommerfeld. In dem "Wäldchen" im Südteil des Standortes soll sich eine Flugzeugabwehrkanonenstellung befunden haben.

In der jüngeren Vergangenheit erfolgte im Südteil des Standortes der Aufbau eines Lagers für flüssige Düngemittel, von Silageeinrichtungen und eines Stalles für industrielle Schweinemast.

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Straße Engelsdorf-Althen liegt der westliche Teil seit Herbst 1991 brach (auf Anlage 2 Nr. 1), der östliche Teil ist noch bestellt (Nr. 2). Unmittelbar an der Straße Nr. 186 nach Althen befindet sich in dem brachliegenden Abschnitt des Standortes das "Wäldchen" (Nr. 1a). Der dreiecksförmige Teilstandort (Nr. 3), der von der Straße Nr. 186, der Autobahn A 14 und dem Hallgraben begrenzt wird, ist bebaut mit

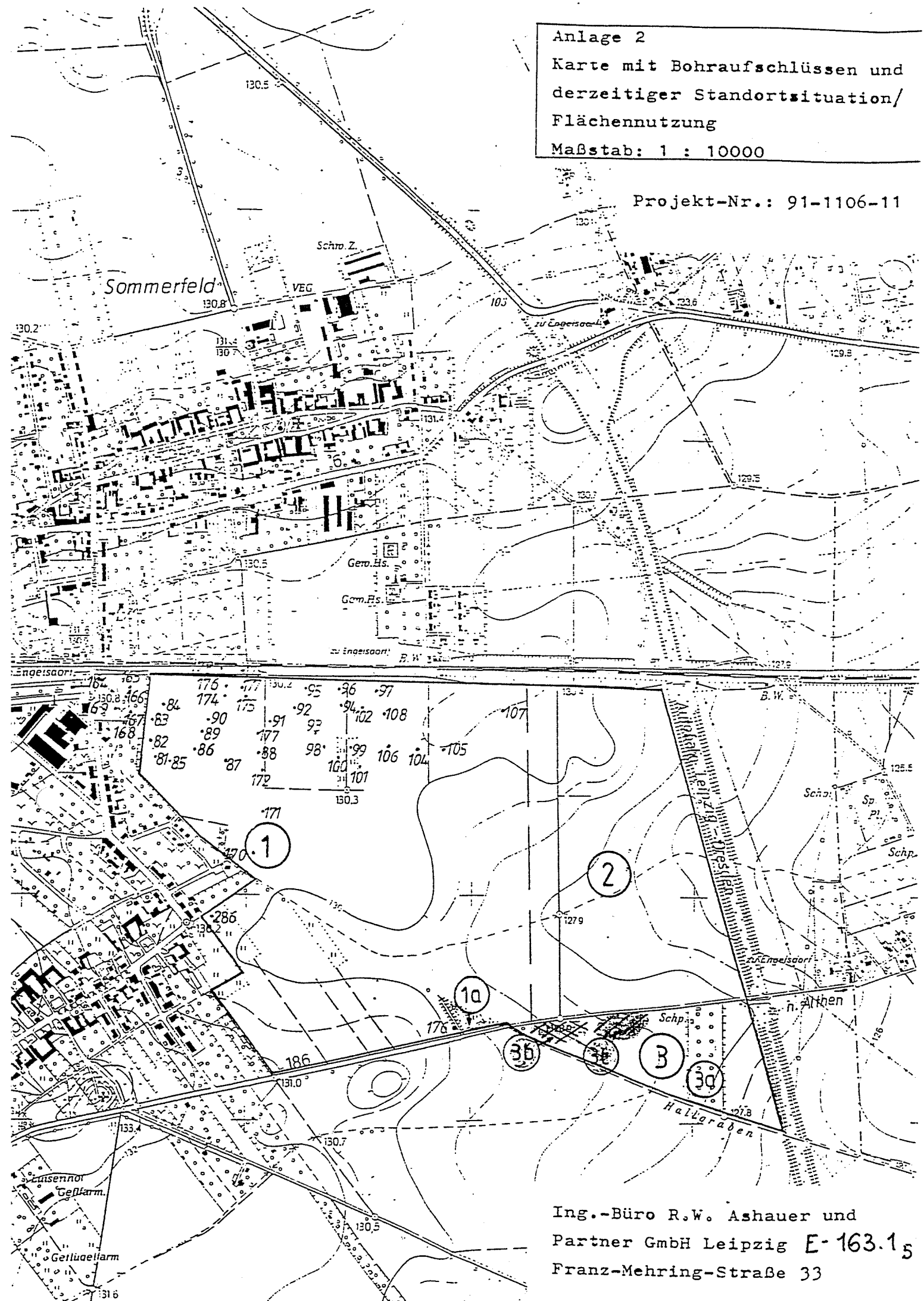
- einer Kleingartenanlage (Nr. 3a)
- einer ehemaligen Schweinemastanlage (Nr. 3b) und
- Einrichtungen zur Lagerung von Flüssigdüngemittel und zur Kompostierung (Nr. 3c).

Das Gelände steigt von ca. 127 m über NN im Ostteil auf ca. 130 m über NN im Mittel- bzw. Westteil an. Zur Entwässerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen Nr. 1 und Nr. 2 wurde eine Drainage angelegt."

(Auszug aus "Historische Erkundung des Standortes Engelsdorf Süd-Ost"
Ing.-Büro Ashauer + Partner GmbH, Leipzig)

Karte mit Bohraufschlüssen und
derzeitiger Standortsituation/
Flächennutzung

Projekt-Nr.: 91-1106-11



Ing.-Büro R.W. Ashauer und
Partner GmbH Leipzig E-163.15
Franz-Mehring-Straße 33

1.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Zwischen der Bahnlinie und der bestehenden Bebauung östlich des Bürohochhauses bietet sich die Ausweisung eines kleinen eigenständigen Gewerbebereichs als logisches Bindeglied zwischen dem geplanten Gewerbebereich Engelsdorf Süd-Ost I und den bestehenden Industrie- und Lagerflächen südlich des S-Bahnhofs an.

Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße von der Bahnhofstraße aus.

Mit der Ausweisung soll eine Nutzung als Gründer- und Kleingewerbezentrum ermöglicht werden.

Zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben hat der Gemeinderat am 16.03.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet Bahnhofstraße in den vorgenannten Grenzen beschlossen.

2. Flächennutzungsplan und regionale Einbindung

2.1 Flächennutzungsplan

Der Aufstellungsbeschluß für den Flächennutzungsplan Engelsdorf datiert vom 08.07.1991. In der Sitzung des Gemeinderats vom 18.11.1991 wurde der Entwurf gebilligt, am 22.01.1992 erfolgte der Auslegungsbeschluß. Die Auslegung fand statt in der Zeit vom 04.02. bis 03.03.1992.

2.2 Regionale Einbindung

Die Gemeinde Engelsdorf liegt östlich von Leipzig, vom Kern der Innenstadt Leipzigs sind es über die B 6 Richtung Wurzen etwa 6 km bis Engelsdorf. Engelsdorf liegt direkt an der Bahnlinie Leipzig-Dresden. Im Osten verläuft die Bundesautobahn BAB 14 Leipzig-Dresden.

Unabhängig von der noch ausstehenden Regionalplanung ist Engelsdorf durch das Reichsbahnausbesserungswerk und Folgeindustrie als traditioneller Gewerbestandort ausgewiesen und bietet hervorragende Standortbedingungen für die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Nutzung und Bebauung

Das Gelände ist geprägt durch den Bahnkörper der Reichsbahn im Norden und das Bürohochhaus an der Bahnhofstraße. Im Süden grenzt eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern mit durchgrünten Gärten an.

Die vorgesehene Bebauung des Planbereichs ergänzt die bestehende Bebauung und schließt baulich die Lücke zwischen dem südlich und nördlich der Bahnlinie gelegenen Siedlungsbereich von Engelsdorf und Sommerfeld.

Der mit GE ausgewiesene Bereich liegt in zweiter Reihe der Bahnhofstraße und schließt an den Bereich des geplanten Frischezentrums an.

Das Gebiet soll durch die Anordnung der Erschließung mit begleitender Baumpflanzung und durch die Festlegung des Bereichs für höhere Gebäude gegliedert werden. So sind nur entlang der Erschließungsstraße III-geschossige Bauten mit Höhenbegrenzung in einem ca. 25 m breiten Streifen zulässig. Sonstige Ausweisung II-geschossig mit Höhenbegrenzung.

Die entlang der Bahnhofstraße ausgewiesene Mischgebietszone soll den heterogenen Bereich ordnen und die bestehende, südlich anschließende Bebauung zum Abschluß bringen. Die ausgewiesene Bebauungsmöglichkeit erlaubt entlang der Bahnhofstraße in einem breiten Streifen auch tiefe eingeschossige Bebauung, um zentrale Nutzung wie Läden o.ä. in direkter Bahnhofsnähe zu ermöglichen.

Der rückwärtige Bereich sollte hauptsächlich der Wohnnutzung mit Wohnfolgeeinrichtungen (Praxen etc.) vorbehalten sein.

Der Bereich des Bürohochhauses ist als Mischgebiet in dreigeschossiger Bauweise festgesetzt worden, so daß die Sicherung des städtebaulich unmaßstäblichen Gebäudes nur über Bestandsschutz gegeben ist.

3.2 Erschließung

Der kleine Gewerbebereich liegt verkehrstechnisch günstig an der Bahnhofstraße mit Anschluß an alle Richtungen und zudem in direkter Nähe des S-Bahn-Haltespunktes, der durch eine Fuß- und Radwegverbindung entlang der Bahnlinie mit Anschluß an die Wendepforte direkt an das Straßensystem angebunden ist.

Der Anschluß des Gewerbebereichs erfolgt durch eine Stichstraße von der Bahnhofstraße mit anschließender Wendepforte. Straßenbreite 14,50 m (Fahrbahn 7,0 m, beidseitiger Gehweg 2,50 m, Parkierung einseitig 2,50 m).

Die Mischgebietszone wird im rückwärtigen Bereich durch zwei schmale Wohnwege (5,50 m Breite) mit Wendemöglichkeit erschlossen, dabei soll die südliche Zone als Wohnanger gestaltet werden.

3.3 Grün- und Freiflächen

Der gesamte Bereich ist durch Grünzäsuren gegliedert, die die einzelnen Nutzungsbereiche erkennbar ordnen. In den Gewerbeflächen ist den Grünbereichen jeweils ein Pflanzgebotstreifen zugeordnet, so daß die Grünzonen über die öffentlichen Flächen hinaus erweitert werden.

Als Übergang zum geplanten Gewerbegebiet Süd-Ost I ist ein breiter Grünstreifen mit Vorfluter vorgesehen. Hier sollen auch die Geh- und Radwege mit Anschluß an das Straßensystem geführt werden.

Jeweils links und rechts der Straßen ist ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen vorgeschrieben, der nur für notwendige Zufahrten unterbrochen werden darf und alle 10 - 12 m mit einem Baum sowie einer dichten Unterpflanzung zu versehen ist. Die in einer Breite von 17 - 20 m vorgesehenen Straßenbereiche sollen so optisch begrenzt werden und nicht durch direkt anschließende Parkierungs- oder Lagerflächen zu großen, ungestalteten Bereichen auswachsen.

Die Freiflächen der Gewerbebetriebe müssen nach vorgegebenen Regeln gestaltet werden. So sind Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern. Die Beläge müssen versickerungsfähig ausgeführt werden.

Zur Verbesserung des Kleinklimas im Gewerbebereich und um Niederschlags-spitzen abfangen zu können, ist für große Teile der Dachflächen eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Es wird empfohlen, Wandteile möglichst großflächig mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

4. Ökologische Zielsetzungen

4.1 Umweltverträgliche Materialien

Bei der Realisierung sollte neben den bereits bei den Grünflächen angesprochenen Gründächern großer Wert auf die Verwendung umweltverträglicher Materialien gelegt werden.

4.2 Energieeinsparung

Die Nutzung aktiver und passiver Solarsysteme ist in Gewerbebereichen sinnvoll und sollte angestrebt werden. Außerdem sollte der Primärenergiebedarf durch bauliche Maßnahmen (Wärmedämmung) und durch die Wahl des Energieträgers, Einsatz emissionsarmer Verbrennungstechniken, Einsatz von Anlagen mit hohem Wirkungsgrad etc. gesenkt werden.

5. Städtebauliche Planungsdaten

Gesamtfläche	8,0 ha	100,0 %
--------------	--------	---------

davon:

- Grünflächen	0,9 ha	11,2 %
- Industriegleis (Grünfläche mit Gleisen)	0,3 ha	3,8 %
- Verkehrsflächen	0,9 ha	11,2 %
- Nettobauland Gewerbe	3,5 ha	43,8 %
- Nettobauland Mischgebiet	2,4 ha	30,0 %

6. Voraussichtliche Kosten

- Straßenbau einschl. Beleuchtung Straßeneinläufe etc.	DM 400,--/qm x 0,9 ha =	3,60 Mio. DM
- Kanal Ø 800 in den Erschließungsstraßen	DM 1.400,--/lfm x ca. 420 m =	0,59 Mio. DM
- Wasserleitung	DM 600,--/lfm x 420 m =	0,25 Mio. DM
- Sonstiges (Strom, Telefon etc.)	=	<u>0,10 Mio. DM</u>
Gesamt		<u><u>4,54 Mio. DM</u></u>

Anmerkungen:

1. Energieversorgung Heizung: Gas, Fernwärme, Blockheizkraftwerk?
2. Kosten durch außerhalb des Bereichs liegende notwendige Maßnahmen nicht erfaßt.
3. Kosten Vorfluter (Gräben, Seen etc.) nicht enthalten.
4. Kosten für Gestaltung der Grünflächen (1,2 ha) nicht enthalten.
5. Kosten für Ausbau Bahnhofstraße nicht enthalten.

Aufgestellt: Esslingen, 01.07.1992 ha/wi

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Ruiter Str. 1
7300 Esslingen-Berkheim

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 Haupteingangssseite, bezogen jeweils auf die Mitte der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze.
- | | | | |
|-----------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------|
| Gebäudehöhe: GE: Z = I - II | max. 9,00 m | Traufhöhe: MI: (Bei Festsetzung SD) | |
| Z = III | max. 12,50 m | Z = II | max. 7,0 m |
| MI: Z = III | max. 10,00 m | Z = III | max. 10,0 m |

3. **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 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.

- 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 im Sinne 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:	Robinia pseudoacacia "Monophylla"
Kastanie:	Aesculus hippocastanum
Ulm:	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: *Sorbus 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)

a₁) Mi: Flach- und Pultdächer der Gebäude und von Garagen sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Dachaufbauten sind insgesamt bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m von allen Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachoberfläche hinausragen.

a₂) 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.

b) Satteldächer und Walmdächer entsprechend Planeinschrieb. Dachdeckung in ortsüblicher Ziegeleindeckung. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachverglasungen und Dachaufbauten sind zulässig. Dachaufbauten sind bis 1/3 der Trauflänge zulässig.

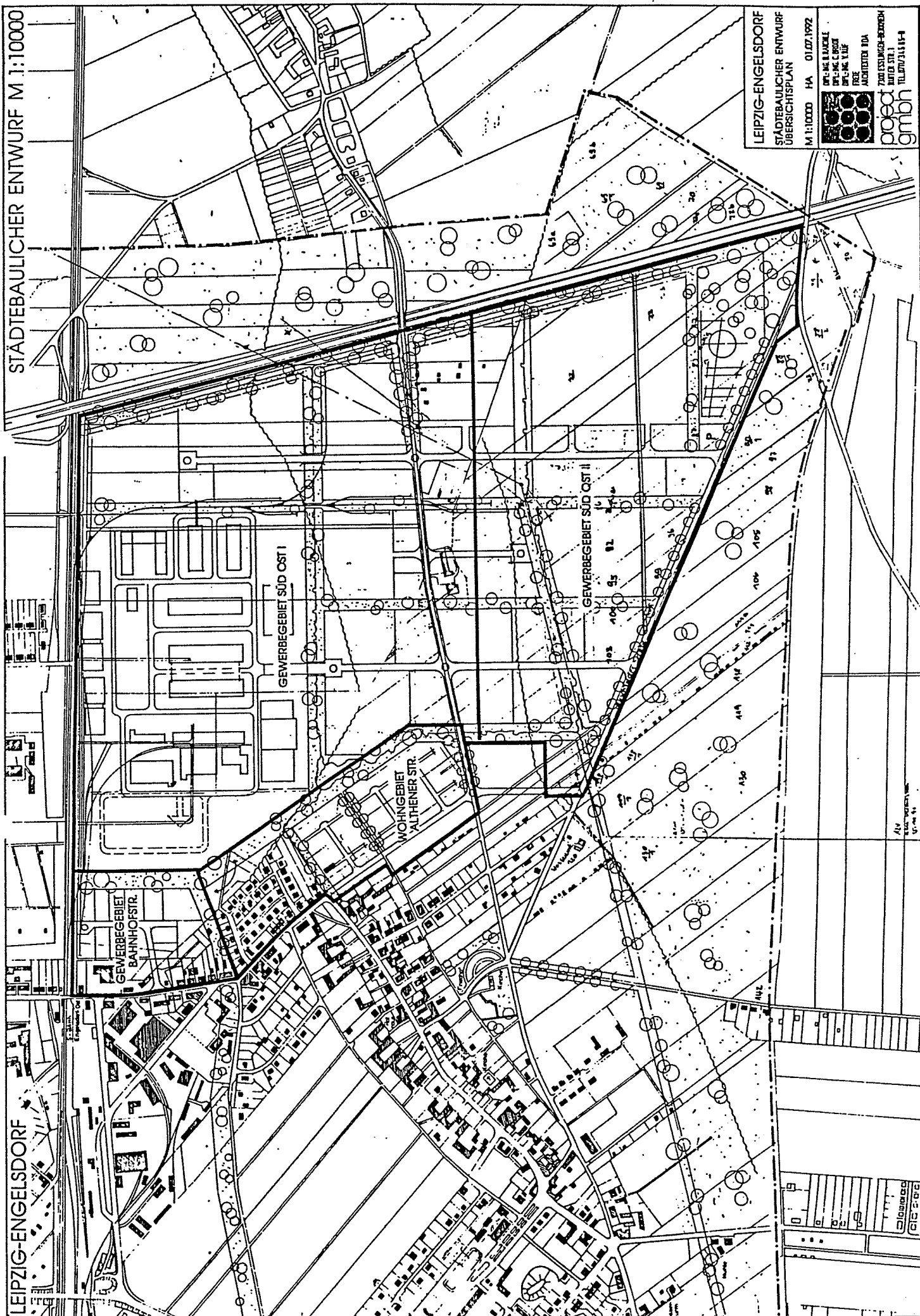
2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 83 (1) 4 BauO)

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 Verkehrs- und Grünflächen abzuschirmen.



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)



Gewerbegebiet (§ 1 BauNVO)

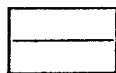


Mischgebiet (§ 1 BauNVO)

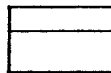
Füllschema der Nutzungsschablone

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

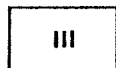


Verkehrsfläche bes. Zweck
(§ 9 (1) 11 BauGB)
Mischfunktionsfläche

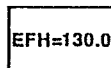


Flächen für das Parken von
Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)

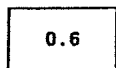
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



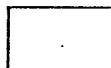
Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze)
(§ 16 (4) § 20 BauNVO)



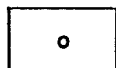
Erdgeschoßfußbodenhöhe üNN
(§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)



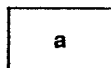
Grundflächenzahl - GRZ -
(§ 19 BauNVO)



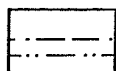
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)



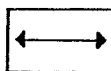
Offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)



Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)



Baugrenze
Baulinie nur oberirdisch
(§ 23 BauNVO)

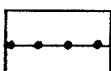


Gebäudeorientierung
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Weitere Festsetzungen



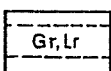
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



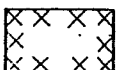
Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



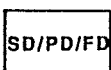
Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)



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)



Spielplatz



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)

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 16.3.1992 § 2 (1) BauGB

Zur öffentlichen Auslegung beschlossen
durch Gemeinderat am 21.9.1992

§ 3 (2) BauGB

Bekanntmachung der öffentl. Auslegung

am 30.9.1992 § 3 (2) BauGB

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 6.10.1992

bis 9.11.1992

Satzungsbeschluß durch Gemeinderat

am 9.11.1992 § 10 BauGB

Genehmigung erteilt vom
Regierungspräsidium Leipzig

am 25.6.1993 § 246 a (4) BauGB

Bekanntmachung der Genehmigung
(Inkrafttreten des Bebauungsplanes) am 29.7.1993

§ 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

[Handwritten signature]

