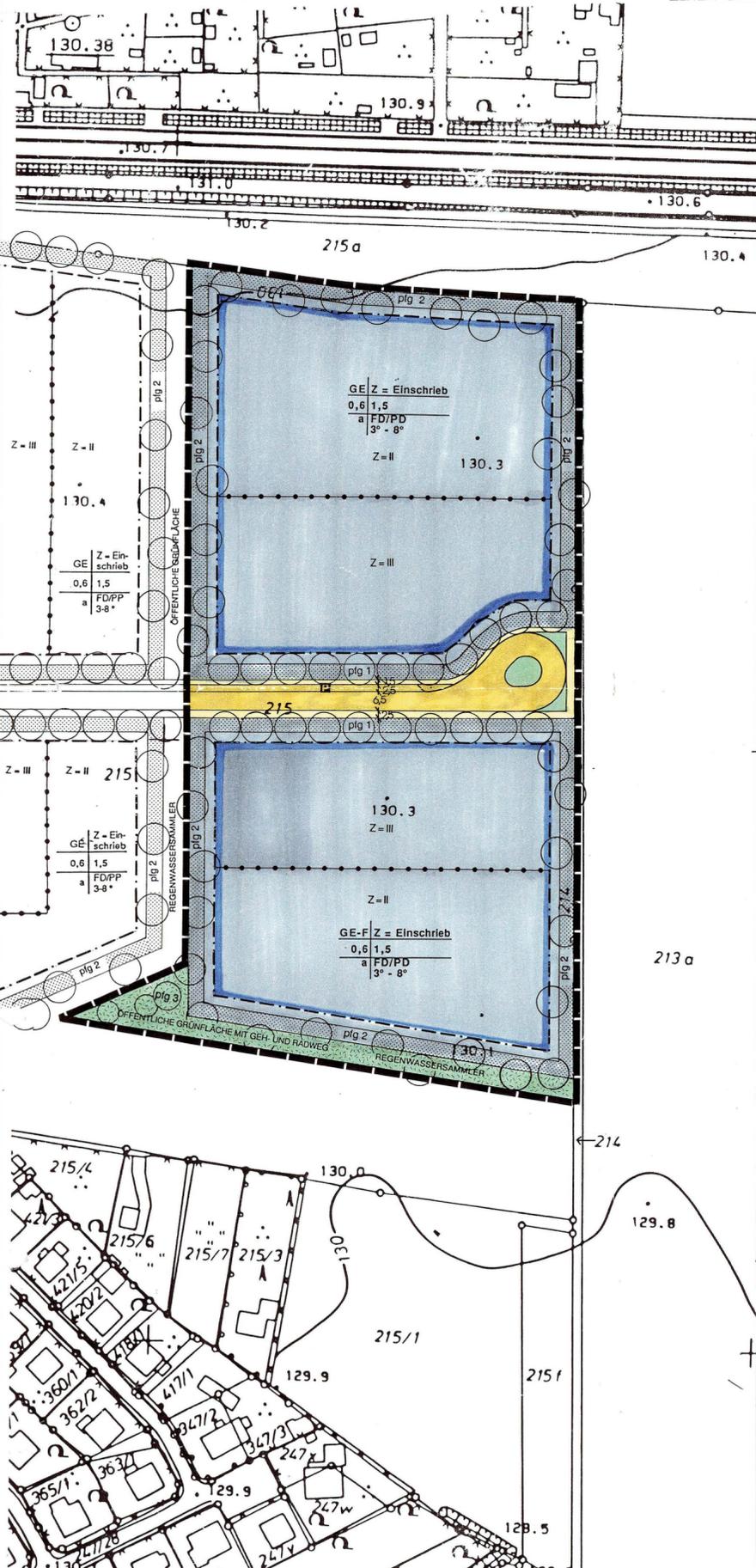


ENGELSDORF GEWERBEGEBIET ERWEITERUNG BAHNHOFSTRASSE BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



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)



Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschözzahl/max. Gebäude-Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschözzflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



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

III	Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze) (§ 16 (4) 20 BauNVO)	EFH=130,0	Erdgeschoßfußbodenhöhe üNN (§ 9 Abs. 1, Ziff. 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 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)		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		Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs 1 Nr. 25 und Abs 2 BauGB)		Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 § 9 (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, 1122)
 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. 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. 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.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)
 Als Ausnahme kann die zulässige Geschößfläche um 30 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

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

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)

Die max. Gebäude- bzw. Traufhöhen der baulichen Anlagen wird bezogen auf die festgesetzte Geschößzahl 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: GE: Z=I-II max. 9,00 m
 Z=III max. 12,50 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. 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 2 gekennzeichneten Flächen ist entlang 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.

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 pseudoacacia "Monophylla"
 Kastanie: Aesculus hippocastanum
 Ulme: Ulmus Plantijn

Die Übersetzung der Flurstücksbezeichnungen und des Grenzverlaufs innerhalb des Planungsbereichs, mit dem Liegenschaftskataster wird beschleunigt.

Leipzig, den 22.09.94



Einzelbäume und Baumgruppen:
 Entsprechend dem Planeinschrieb 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 Bodendenkmälern wird hingewiesen.

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

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

1. Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 BauO)

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.

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. wasserundurchlässigen 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 Grünzonen abgeleitet werden.

Lagerplätze sind durch Bepflanzung, Verkleidung o.ä. gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrs- 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 Stelle 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. 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 den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat am 14.04.1994 § 2 (1) BauGB
 Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat am 08.05.1994 § 3 (2) BauGB
 Bekanntmachung der öffentl. Auslegung am 17.05.94 § 3 (2) BauGB
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 25.05. bis 28.06.1994
 Satzungsbeschluss durch Gemeinderat am 12.05.1994 § 10 BauGB
 Durchführung des Anzeigeverfahrens, festgestellt durch Erlass des Landratsamtes Nr. ... vom ... § 11 BauGB
 Bekanntmachung der Genehmigung (Inkrafttreten des Bebauungsplanes) am 17.07.94 § 12 BauGB

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

Ausgefertigt im Auftrag der Stadt Engelsdorf Engelsdorf, den 02.05.1994

PROJECT GMBH
 Planungsgesellschaft
 RUITER STR. 1
 73734 ESSLINGEN-BERKHEIM

REGIERUNGSDIREKTION LEIPZIG
 Genehmigung ... vom: 12.06.95
 Aktenzeichen: 51-25112
 Registrier-Nr.: 081/16/95
 Leipzig, den 12.6.95

E-163.2



ENGELSDORF
 GEWERBEGEBIET
 ERWEITERUNG
 BAHNHOFSTRASSE GE 4-94
 BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

DIPL.-ING. D. RAICHLÉ
 DIPL.-ING. C. BRODT
 DIPL.-ING. V. RÜF
 FREIE ARCHITECTEN BDA
 7300 ESSLINGEN-BERKHEIM
 RUITER STR. 1
 TEL. 0711/31585-0