

BEBAUUNGSPLAN

ENGELSDORF
GEWERBEGEBIET
ERWEITERUNG BAHNHOFSTRASSE

PROJEKT-NR. 1.378

BEGRÜNDUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMEINDE ENGELSDORF

E-163.2₂

GEMEINDEVERWALTUNG ENGELSDORF



Begründung des vorzeitigen Bebauungsplanes – GE 4/94 Erweiterung der Bahnhofstraße –

Die im Dezember 1993 gefaßte Entscheidung, daß der Frischemarkt nicht im Gewerbegebiet SO I gebaut wird, führte in der Gemeindevertretung zu neuen Überlegungen.

Die Gemeinde Engelsdorf hat beim Erwerb der Grundstücke für das Gewerbegebiet Bahnhofstraße durch das bestehen einer ungeteilten Erbengemeinschaft 37.140 qm Fläche des GE SO I miterworben. Damit ergibt sich die Notwendigkeit dieses Grundstück ökonomisch günstig zu verwerten.

Das GE 3/93 – Bahnhofstraße ist vollständig vermarktet und für die geplante Erweiterungsfläche GE 4/94 werden vorgesehene Ansiedlungen aus dem nicht realisierbaren GE SO I vorrangig berücksichtigt.



ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN

1. LANDRATSAMT LEIPZIGER LAND

Empfehlungen zur Grünordnung (vom 23.06.1994)

Zu Punkt 1 und 2

Der Hinweis zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird berücksichtigt.

Zu Punkt 3 und 4

Im Textteil des Bebauungsplans sind die gewünschten Festsetzungen bereits weitgehend berücksichtigt.

Da die vorhandenen Flächen bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, ist davon auszugehen, daß die für ein Gewerbegebiet recht weitgehenden Festsetzungen und Empfehlungen als Ausgleichsmaßnahmen ausreichend sind.

Der Verzicht auf das großflächige Gewerbegebiet Süd-Ost 2 und der im Entwurf des FNP dafür festgesetzten Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche ist als eine weitere wesentliche Ausgleichsmaßnahme anzusehen.

**Stellungnahme (mündlich) Frau Sommer, Landratsamt Leipziger Land
Bauplanungsamt (vom 31.08.1994)**

Keine Einwände. Der Hinweis zur Auswahl der anzusiedelnden Betriebe im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen wird beachtet. Zur Empfehlung einer Immissionsprognose siehe Stellungnahme zu Absatz 3 des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig. Die Hinweise zum Erhalt und zum Schutz der bestehenden Pflanzen werden beachtet. Die gesicherte Schmutz- und Niederschlagswasserableitung ist gewährleistet (bei der Erschließung des Gewerbegebietes Bahnhofstraße wurde die Erweiterung bereits berücksichtigt). Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zur Löschwasserversorgung werden beachtet.

2. REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG (Stellungnahme vom 16.06.1994)

Der Zielsetzung der bedarfsgerechten schrittweisen Ausweisung von Gewerbeflächen wird ausdrücklich zugestimmt.

3. REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTSACHSEN (Stellungnahme vom 28.06.1994)

Keine Einwände.

4. STAATLICHES VERMESSUNGSAMT LEIPZIG (Stellungnahme vom 16.06.1994)

Keine Einwände.

5. STRASSENBAUAMT LEIPZIG (Stellungnahme vom 13.06.1994)

Das Straßenbauamt weist auf die Erweiterungsmöglichkeit der geplanten gewerblichen Flächen und den damit verbundenem erhöhten zukünftigen Verkehrsaufkommen hin. Die dazu geforderte Linksabbiegespur in der Bahnhofstraße (S 79) wird akzeptiert.

Das Straßenbauamt fordert die Vorlage von Entwurfsunterlagen für den Abschluß der Erschließungsstraße an die S 79 für den Abschluß einer Vereinbarung. Die Entwurfsunterlagen werden bis zum 30.10.94 vorgelegt.

6. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE SACHSEN (Stellungnahme vom 09.06.1994)

Keine Einwände.

7. LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE MT LANDESMUSEUM FÜR VORGESCHICHTE (Stellungnahme vom 24.06.1994)

Keine Einwände. Die Hinweise, Information der Baufirmen über mögliche Bauverzögerungen durch Grabungen, Information des o.g. Landesamtes über den Baubeginn (4 Wochen vorher) und auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG werden beachtet.

8. STAATLICHES UMWELTFACHAMT LEIPZIG (Stellungnahme vom 15.08.1994)

Zu Absatz 1

Die Hinweise zum Trennsystem, der möglichst flächenhaften Versickerung und der Entwässerung über die vorhandene Drainage werden berücksichtigt.

Zu Absatz 2

Die Hinweise zum Bodenschutz werden berücksichtigt, eine Erdmassenbilanz kann nur in Kenntnis der konkreten Bauvorhaben erstellt werden. Die Erschließungsstraße ist aber so hoch gelegt, daß der Erdmassenausgleich für normale gewerbliche Bauvorhaben gewährleistet ist.

Zu Absatz 3

Die vorgeschlagene Nutzungsbeschränkung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO (z.B. nach der Art der Betriebe) zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes wird berücksichtigt. Die Gemeinde Engelsdorf hat festgelegt, daß im an das Wohngebiet angrenzenden Bereich nur Handwerks-, Kleingewerbe-, Servicebetriebe sowie Bürogebäude zugelassen werden sollen.

Der geforderte Schallschutznachweis gemäß § 62 SächsBO zu Baubeginn wird vorgelegt.

Zu Absatz 4

Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Landkreises verwiesen. Die Empfehlung zur Verwendung einheimischer standortgerechter Gehölze wird berücksichtigt.

STAATLICHES UMWELTFACHAMT LEIPZIG (Fortsetzung)

Zu Absatz 5

Die Empfehlung zur Baugrunduntersuchung wird berücksichtigt.

Zu Absatz 6

Die Hinweise werden allgemein beachtet. Der landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) wird, wie gewünscht, vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen vorgelegt. Es bestehen dann keine Bedenken gegen die Planung.

9. INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ZU LEIPZIG (Stellungnahme vom 28.06.1994)

Keine Bedenken gegen die Planung. Der Hinweis zur organischen Einfügung in die vorhandene Siedlungsstruktur ist bereits im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt worden.

Die angesprochene Berücksichtigung kooperativer Zusammenhänge zwischen den anzusiedelnden Kleingewerbebetreibenden des Plangebiets sowie des Gewerbegebietes Bahnhofstraße und später Südost 1 wird im Rahmen der Möglichkeiten beachtet.

Zur Beachtung der angrenzenden Wohnfunktion s. Stellungnahme zu Punkt 3 des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig.

Die gewünschten Abstimmungen mit dem Straßenbauamt und den umliegenden Gemeinden ist im Rahmen der Anhörung erfolgt.

10. AUTOBAHNAMT SACHSEN (Stellungnahme vom 09.06.1994)

Die Belange der Bundesautobahn sind nicht berührt.

11. DEUTSCHE BAHN (Stellungnahme vom 01.06.1994)

Keine Einwände.

12. SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND ARBEIT REFERAT LUFTVERKEHR

Keine Stellungnahme. Auch zum Gewerbegebiet Südost 1 ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

13. STAATLICHES SCHULAMT

Keine Stellungnahme. Auch zum Gewerbegebiet Südost 1 ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

14. STAATLICHES GEWERBEAUFSICHTSAMT (Stellungnahme vom 27.06.1994)

Keine Einwände. Zum Hinweis zur Nähe des Wohngebiets siehe Stellungnahme zu Punkt 3 des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig.

15. SÄCHSISCHES FORSTAMT LEIPZIG (Stellungnahme vom 31.05.1994)

Keine Belange berührt, daher Zustimmung.

16. STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT

Keine Stellungnahme. Auch zum Gewerbegebiet Südost 1 ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

17. STAATLICHES AMT FÜR NEUORDNUNG WURZEN

Keine Stellungnahme. Auch zum Gewerbegebiet Südost 1 ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

18. BERGAMT BORNA

Keine Stellungnahme. Auch zum Gewerbegebiet Südost 1 ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

**19. BUNDESVERMÖGENSAMT LEIPZIG (OBERFINANZDIREKTION CHEMNITZ)
(Stellungnahme vom 15.07.1994)**

Keine Einwände.

20. STAATLICHES LIEGENSCHAFTSAMT LEIPZIG (Stellungnahme vom 14.06.1994)

Keine Einwände.

21. STAATSHOCHBAUAMT II LEIPZIG

Keine Stellungnahme. Auch zum Gewerbegebiet Südost 1 ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

22. ABWASSERZWECKVERBAND PARTHE

Keine Stellungnahme, die Stellungnahme zum Gewerbegebiet Südost 1 vom 26.03.93 betraf nicht den Planungsbereich.

23. WESAG (Stellungnahme vom 16.06.1994)

Für das Baugebiet ist eine Trafostation erforderlich, deren Standort im Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Bahnhofstraße gewünscht wird. Inzwischen ist der Standort in Abstimmung mit der Planungsabteilung der WESAG im Gewerbegebiet Bahnhofstraße festgelegt worden.

24. GASVERSORGUNG LEIPZIG GMBH (Stellungnahme vom 23.06.1994)

Keine Einwände. Die Gasversorgung des Gebietes ist grundsätzlich möglich.

25. STÄDTISCHE WASSERWERKE

Keine Stellungnahme. Die Stellungnahme zum Gewerbegebiet Südost 1 betraf nicht den jetzigen Planungsbereich.

26. DEUTSCHE BUNDESPOST DIREKTION POSTAMT DRESDEN

Belange werden nicht berührt.

27. DEUTSCHE BUNDESPOST DIREKTION TELEKOM LEIPZIG (Stellungnahme vom 04.07.1994)

Keine Einwände. Der Hinweis auf vorhandene Fernmeldeanlagen wird berücksichtigt.

Der Hinweis, daß mindestens 10 Monate vor Baubeginn auf die Baumaßnahme hingewiesen werden muß, erübrigt sich, da bereits bei der Planung des Gewerbegebietes Bahnhofstraße GE 3/93 auf die geplante Erweiterung hingewiesen wurde.

Bei den laufenden Erschließungsarbeiten zum o.g. Plangebiet wurde die Erweiterung in den Planungen der Telekom bereits berücksichtigt.

28. DEUTSCHE BUNDESPOST POSTBANK (Stellungnahme vom 01.06.1994)

Dem Nutzungsplan wird zugestimmt.

29. HANDWERKSKAMMER LEIPZIG

Keine Stellungnahme. In der Stellungnahme zum Gewerbegebiet Südost 1 vom 21.04.93 wurde auf die Stellungnahme vom 28.08.92 verwiesen, die ebenfalls keine Einwände enthielt.

30. RAT DER STADT LEIPZIG (Stellungnahme vom 14.06.1994)

Keine Bedenken gegen die Planung.

31. GEMEINDE BAALSDORF

Keine Stellungnahme. Die Anmerkungen zum Gewerbegebiet Südost 1 betreffen nicht den Planungsbereich.

32. GEMEINDE BORSODORF

Keine Stellungnahme, aber schon Zustimmung zum Gewerbegebiet Südost 1 in der Stellungnahme vom 27.04.93.

33. STADT TAUCHA (Stellungnahme vom 27.06.1994)

Keine Einwände. Hinweis auf die Zustimmung in der Stellungnahme zu Südost 1 vom 21.04.93. Zum Hinweis zur Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe siehe Stellungnahme zu Punkt 3 des Staatlichen Umweltafchamtes Leipzig.

34. GEMEINDE PANITZSCH

Keine Anregungen und Bedenken.

35. GEMEINDE MÖLKAU

Keine Stellungnahme, aber schon Zustimmung zum Gewerbegebiet Südost 1 in der Stellungnahme vom 14.09.92. Spätere Stellungnahmen liegen nicht vor.

GEMEINDE ENGELSDORF

- I. Begründung
zum
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erweiterung 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 Erweiterung Bahnhofstraße" liegt im Osten des Siedlungsgebietes der Gemeinde Engelsdorf.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks Sommerfeld 215 a
- im Osten durch das Flurstück Sommerfeld 214
- im Westen durch die Grenze des Gewerbegebietes Bahnhofstraße
- im Süden durch einen Abstand von 40 Metern von der südlichen Grenze des Flurstücks Sommerfeld 215

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)

1.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Zwischen der Bahnlinie und der bestehenden Bebauung und östlich des Bürohochhauses besteht der genehmigte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“.

Hier ist mit den Erschließungsarbeiten bereits begonnen worden.

Durch die Zurückstellung des Gewerbegebietes Süd-Ost I wegen der Entwicklung des Frischemarktes in Radefeld und des damit reduzierten Flächenanspruchs kann das Gewerbegebiet Bahnhofstraße sinnvoll erweitert werden. Dabei bleibt die Zielsetzung der Ausweisung eines kleinen Gewerbegebietes als Bindeglied zu der in der Raumordnungsplanung bestätigten großen Gewerbefläche Süd-Ost I weiterhin bestehen.

Die Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Bahnhofsstraßenererschließung als Stich mit Wendeplatte.

Mit der Ausweisung soll der großen Nachfrage nach Kleingewerbeflächen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Bahnhofstraße Rechnung getragen werden.

Zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben hat der Gemeinderat am 11.04.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet „Erweiterung 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 durchgrüntem Gärten an.

Die vorgesehene Bebauung des Planbereichs ergänzt die bereits am Bau befindlichen Fläche des Gewerbegebietes Bahnhofstraße und schließt baulich die Lücke zwischen dem südlich und nördlich der Bahnlinie gelegenen Siedlungsbereich von Engelsdorf und Sommerfeld.

Das Gebiet soll durch die Anordnung der Erschließung mit begleitender Baumpflanzung und durch die Festlegung des Bereichs für höhere Gebäude gegliedert werden. Im Übergang zum östlich anschließenden Großgewerbegebiet Süd-Ost I ist entlang der Erschließungsstraße eine III-geschossige Bebauung mit Höhenbegrenzung in einem ca. 40-50 m breiten Streifen zulässig. Sonstige Ausweisung II-geschossig mit Höhenbegrenzung.

3.2 Erschließung

Das Gewerbegebiet „Erweiterung Bahnhofstraße“ wird in Verlängerung der Haupteerschließung der Gewerbefläche „Bahnhofstraße“ direkt von der Bahnhofstraße erschlossen und liegt damit verkehrstechnisch günstig mit Anschluß an alle Richtungen. Weiterhin liegt es in direkter Nähe des S-Bahn-Haltepunktes und ist über Geh- und Radwege direkt angebunden.

Die Erschließungsstraße ist als Stich mit Wendeplatte bis an den östlichen Rand des Gebietes geführt worden, um einen Kurzschluß mit dem noch zu planenden Erschließungssystem der Gewerbefläche Süd-Ost I zu ermöglichen.

3.3 Grün- und Freiflächen

Im Süden des Bereichs ist eine Grünzone vorgesehen, die an die Grünkonzeption des Gewerbegebietes Bahnhofstraße anschließt und folgerichtig als Regenwassersammler mit integriertem Geh- und Radweg vorgesehen werden soll.

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 13 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, wird für die Dachflächen eine Dachbegrünung empfohlen. Weiterhin sollten Wandteile möglichst großflächig mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.

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	3,37 ha	100,0 %
--------------	---------	---------

davon:

- Grünflächen	0,15 ha	4,5 %
- Verkehrsflächen	0,22 ha	6,5 %
- Nettobauland Gewerbe	3,0 ha	89,0 %

6. Voraussichtliche Kosten

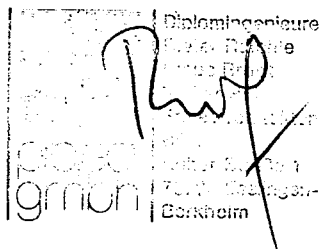
- Straßenbau einschl. Beleuchtung Straßeneinläufe etc.	DM 250,--/qm x 0,22 ha =	0,55 Mio. DM
- Kanal Ø 800 in den Erschließungsstraßen	DM 1.400,--/lfm x ca. 120 m =	0,17 Mio. DM
- Wasserleitung	DM 600,--/lfm x 120 m =	0,07 Mio. DM
- Sonstiges (Strom, Telefon etc.)	=	<u>0,05 Mio. DM</u>
Gesamt		<u><u>0,84 Mio. DM</u></u>

Anmerkungen:

1. Energieversorgung Heizung: Gas
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 (0,15 ha) nicht enthalten.
5. Kosten für Ausbau Bahnhofstraße nicht enthalten.

Aufgestellt: Esslingen, 02.05.1994 ha-am

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen



TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 889, 466)
sowie Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26. Juli 1994 (SachsGVBl. I S. 1401)

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.
- 1.2 GE-E = Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (§ 1 (4) und 8 BauNVO)
Festsetzung wie unter 1.1, aber 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 a BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

- 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)
Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche 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 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
 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.

4.0 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*

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: *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)

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. 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.

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

Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat am 09.05.1994

Bekanntmachung der öffentl. Auslegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 25.05.

Satzungsbeschluß durch Gemeinderat

Durchführung des Anzeigeverfahrens, festgestellt durch Erlaß des Landratsamtes Nr. vom § 11 BauGB

Bekanntmachung der Genehmigung (Inkrafttreten des Bebauungsplanes)

11.04.1994
am § 2 (1) BauGB

§ 3 (2) BauGB

am 17.05.94 § 3 (2) BauGB

bis 28.06.1994

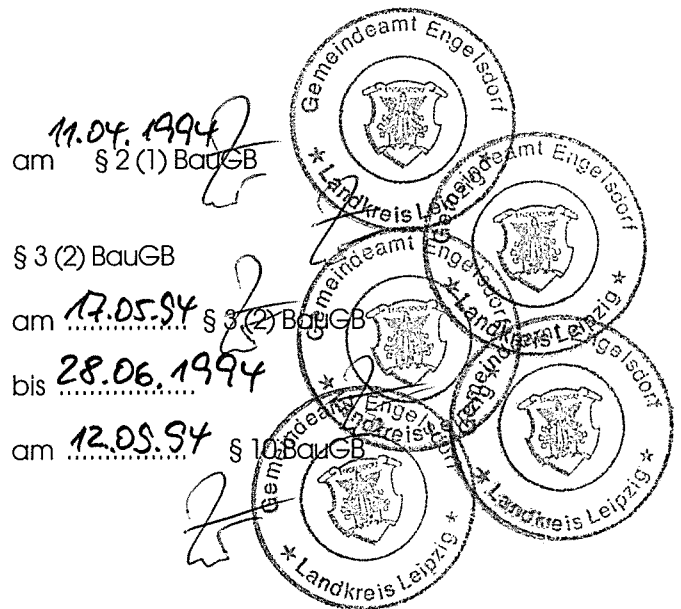
am 12.05.94 § 10 BauGB

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 02.05.1994

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen-Berkheim



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)

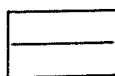


Gewerbegebiet (§ 1 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschoßzahl/max. Gebäude- Trauthöhe
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

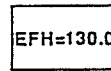


Flächen für das Parken von
Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)

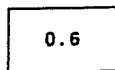
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



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



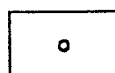
Erdgeschoßfußbodenhöhe üNN
(§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)



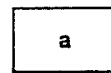
Grundflächenzahl - GRZ -
(§ 19 BauNVO)



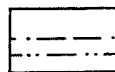
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)



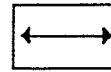
Offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)



Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

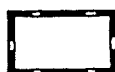


Baugrenze
Baulinie nur oberirdisch
(§ 23 BauNVO)

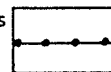


Gebäuderichtung
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Weitere Festsetzungen



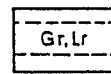
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



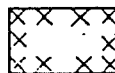
Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



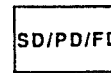
Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)



Geli- und Leitungsrecht zugunsten der
Allgemeinheit
(§ 9 (1) 21 BauGB)



Flächen, deren Boden 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)

