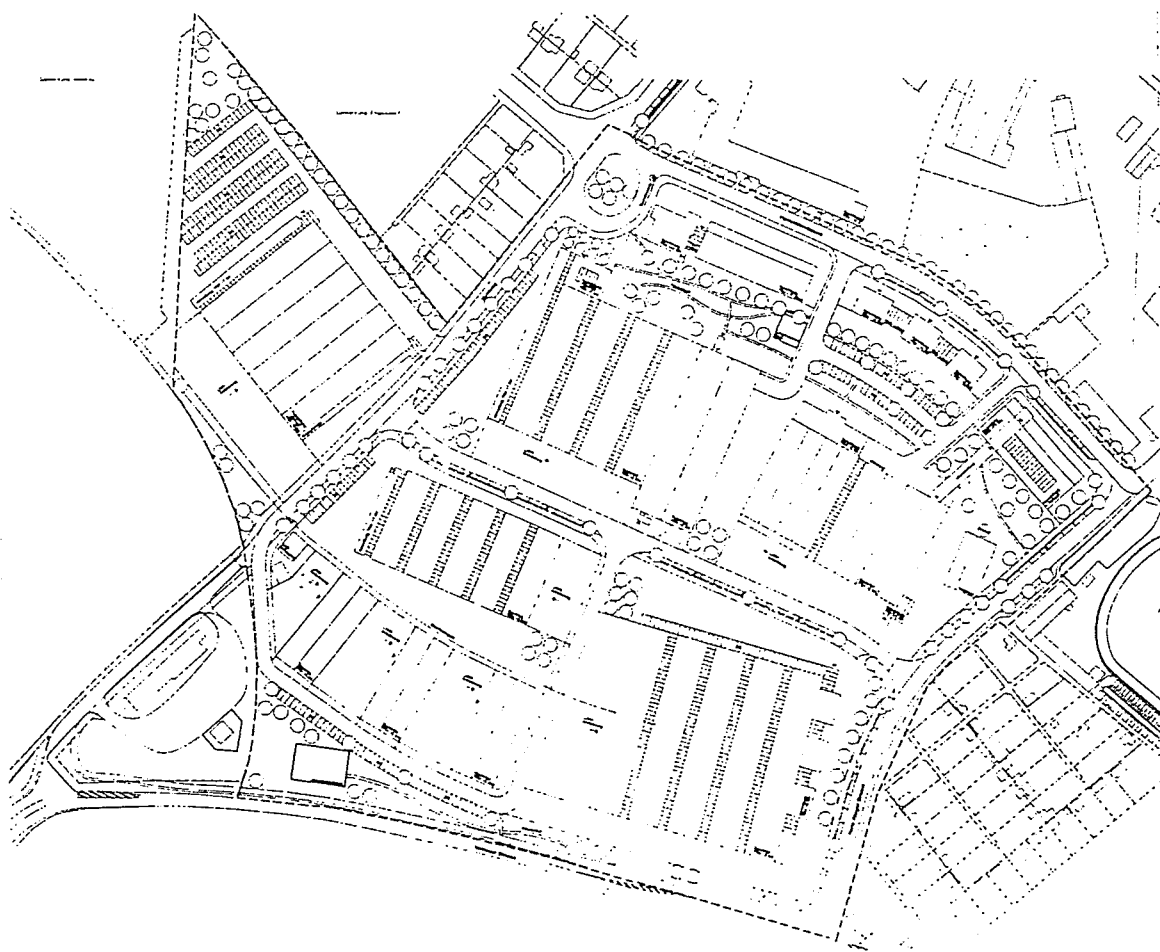
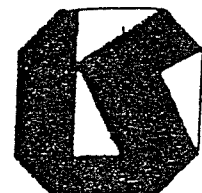


project
gmbh



Begründung
Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan
Gewerbegebiet
"Ehemaliger Chemiehandel"
in Engelsdorf
E - 165₂

GEMEINDE ENGELSDORF

- I. Begründung
zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet EHEMALIGER CHEMIEHANDEL“
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 01.06.95/15.01.96/19.04.96

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

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Lage des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet "Gewerbegebiet Ehemaliger Chemiehandel" liegt im Südwesten des Siedlungsgebietes der Gemeinde Engelsdorf.

Es wird begrenzt:

- Im Nordosten
durch die nördliche Grenze der Werkstättenstraße (159/9) und durch die südwestliche Grenze der Kleingartengrundstücke 160 d.
- Im Südosten
durch die südöstliche Grenze der Hans-Waigel-Straße, die südöstliche Grenze der 2 im Nordwesten des Flurstücks 158/1 gelegenen Kleingartengrundstücke und die westliche Grenze des Flurstücks 158/3
- Im Süden
durch die nördliche Begrenzung der Mölkauer Straße
- Im Westen
durch die westliche Grenze des Flurstücks 443 und die westliche Grenze des Flurstücks 445/1 bzw. der Gemarkungsgrenze Engelsdorf-Mölkau.
- Im Nordwesten
durch die südöstliche Grenze der Kleingartengrundstücke 160 d und die südöstliche Grenze des Flurstücks 160 b.

1.2 Geschichte des Plangebiets

Die Gründung der DHZ "Gummi" und der DHZ "Chemie" erfolgte im Jahre 1949. Beide DHZ wurden 1961 zum Chemiehandel Leipzig zusammengefaßt. 1970/71 erfolgte der Zusammenschluß der Chemiehandel Leipzig und Halle. 1989 erfolgte die Umfirmierung zum Mitteldeutschen Chemiehandel Halle.

In allen Phasen der Entwicklung war diese Firma gedacht als Großhandel, als Mittler zwischen Industrie und Industrie, zwischen Hersteller und Verbraucher (PMH). Darüberhinaus nahm die Firma auch Einzelhandelsaufgaben wahr. In diesen Fällen besaß der Chemiehandel eine Monopolstellung gegenüber dem Endverbraucher. Zur Bevölkerungsversorgung gehörten die Sortimente Foto, Bereifung, Lacke und Anstrichstoffe.

Da in der Bundesrepublik ein Großhandel in dieser Größenordnung nicht bekannt war, wurden durch Festlegung der Treuhandanstalt diese Gesellschaften der ehemaligen DDR dezentralisiert. In den meisten Fällen erfolgten Aufspaltungen in bestimmte Sortimente und Übernahme durch entsprechende Gesellschaften der alten Bundesländer.

Der Chemiehandel ging 1993 in Liquidation.

1.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Am Südwestrand der Gemeinde liegt das Gelände des ehemaligen Chemiehandels Engelsdorf. Das nur noch teilweise genutzte Gelände soll standortgerecht entwickelt werden. Die Hans-Weigel-Straße soll nach Süden zur Mölkauer Straße verlängert werden. Zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben hat der Gemeinderat am 11.04.1994 die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet "Ehemaliger Chemiehandel" in den vorgenannten Grenzen beschlossen.

2.0 Flächennutzungsplan und regionale Einbindung

2.1 Flächennutzungsplan

Der Aufstellungsbeschuß 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 Auslegungsbeschuß. Die Auslegung fand statt in der Zeit vom 04.02. bis 03.03.1992. Die Bebauungsplanfläche ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet ausgewiesen.

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.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Nutzung und Bebauung

3.1.1 Städtebauliche Einordnung

Das ehemalige Firmengelände des Mitteldeutschen Chemiehandels liegt südwestliche des Ortskernes Engelsdorf.

Nördlich der Werkstättenstraße schließt ein Gebiet mit gewerblichen Bauten und Wohnhäusern an.

Westlich und östlich des Gebietes befinden sich Kleingartenanlagen und ein Sportplatz; im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen

3.1.2 Entwurfskonzept Bebauung

Die Grundidee für den städtebaulichen Entwurf Gewerbepark Engelsdorf ist es, über eine Zonierung des Gewerbegebietes einen Übergang zur Mischgebietsnutzung nördlich der Werkstättenstraße zu schaffen.

Beginnend mit der Bürobebauung als Ergänzung der bereits bestehenden Nutzung entlang der Werkstättenstraße entwickelt sich das Gebiet über eine Mittelzone mit großflächigen, gewerblich zu nutzenden Flächen bis zum Kleingewerbe (zum Teil Bestand) im Süden des Gebietes.

An der Werkstättenstraße sind drei- bis fünfgeschossige Gebäude vorgesehen, während die übrige Bebauung maximal zwei bis drei Geschosse hoch sein darf. An der Ecke Werkstättenstraße/Mühlweg ist ein dreizehngeschossiges Hochhaus vorgesehen. Das geplante Gebäude soll als zentraler Punkt des umliegend vorhandenen Gewerbebereichs der Gemeinde Engelsdorf ausgebildet werden.

Dieses relativ ungestaltete, großflächige Gebiet einschließlich des noch umzunutzenden Reichsbahnausbesserungswerkes soll durch die Betonung eines zentralen Punktes, der zudem noch Ortseingangsfunktion hat und Endhaltepunkt für den öffentlichen Nahverkehr ist, als 1. Ansatz einer städtebaulichen Ordnung gegliedert werden. Da das Gebäude zudem nicht als Solitärbau, sondern als Kopfbau des bestehenden 5-stöckigen Verwaltungsgebäudes an der Werkstättenstraße geplant ist, wirkt es in der Kombination eher zurückhaltend, ohne die Funktion des zentralen Punktes zu verlieren. Aus den o.g. Gründen der Gliederung des Gebietes, der Ortseingangsfunktion und der Mittenbetonung im Zusammenhang mit der Haltestelle des ÖPNV ist das Gebäude in der vorgesehenen Form und Höhe erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde.

3.1.3 Entwurfskonzept Nutzung

Ausgehend von der bereits bestehenden Büronutzung an der Werkstättenstraße und wegen der Übergangsfunktion zum Mischgebiet soll die Bebauung an der Hauptstätterstraße hauptsächlich für Dienstleistungsfunktion ausgebaut werden.

Wegen der zentralen Lage dieses Bereichs (hier vor allem des geplanten Hochhauses) im Mittelpunkt der großflächigen vorhandenen Engelsdorfer Gewerbegebiete, einschließlich der noch umzunutzen- den Flächen des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks, erwartet die Gemeinde einen hohen Flächenbedarf im ergänzenden Dienstleistungsbereich (Synergieeffekt), der im Ort befriedigt werden soll. Die Flächenausweisung ist somit erklärtes Ziel der Gemeinde, um vor allem kurze Wege und Arbeits- abläufe gewährleisten zu können.

Die südlich anschließende Fläche ist für allgemeine gewerbliche Nutzung vorgesehen, wobei die Ein- haltung der vorgeschriebenen Schalleistungspegel zu beachten ist. Aus dieser Festsetzung ergibt sich, daß entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Verwaltungsteile der Gewerbebauten eher an den Außenrändern des Gebietes anzuordnen sind.

Im Südwesten werden die Bestandsbauten durch Kleingewerbe genutzt.

Der genehmigte Teppichhandel wird erhalten und kann entsprechend den Textlichen Festsetzungen modernisiert werden, wobei die maximale Fläche vorgegeben ist.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehr

Die äußere Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die Mölkauer Straße, Werkstättenstraße sowie die Hans-Weigel-Straße, die zur Mölkauer Straße durchgeführt wird.

Der Mühlweg wird ebenfalls als öffentliche Verbindung an die Mölkauer Straße angebunden.

Die mit dem Straßenbauamt abgestimmten Knotenpunkte der Hans-Weigel-Straße und des Mühl- weges mit der Mölkauer Straße sind als Konzeptpläne Bestandteil der Begründung.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Querverbindung des Mühlweges mit der Hans-Weigel- Straße und eine weitere Anbindung an den Mühlweg.

Die LKW-Zufahrt bzw. -Anlieferung erfolgt über den Mühlweg bzw. die inneren Erschließungsstraßen.

3.2.2 Stellplätze

Die öffentlichen Stellplätze sind als Längsparkplätze in der Hans-Weigel-Straße, Werkstättenstraße, Mühlweg und in der Querverbindung Mühlweg - Hans-Weigel-Straße vorgesehen.

Die privaten Stellplätze der Gewerbeflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Um eine möglichst großzügige Freiflächengestaltung zu ermöglichen, sind die Stellplätze der Verwaltungsgebäude in einem zentralen Parkhaus untergebracht. Die Verwaltungsgebäude entlang der Werkstättenstraße sind über die bestehenden Buslinien direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

3.2.3 Ver- und Entsorgung

Der Gewerbepark wird aus der Trinkwasserleitung DN 250 in der Mölkauer Straße versorgt.

Die schmutz- und regenwasserseitige Entsorgung ist durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig gewährleistet. Dabei soll das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und anderer nicht verunreinigter, versiegelter Flächen über ein getrenntes Leitungsnetz in die vorgesehene Fläche zur Regenrückhaltung abgeleitet werden.

Die technischen Details werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

3.3 Grün- und Freiflächen

Die südlich der geplanten Verwaltungsgebäude vorgesehene Grünzone soll den Übergang zum gewerblichen Bereich dokumentieren. Der südlich entlang der Mölkauer Straße vorge- sehene Grünbereich soll den Gewerbebereich zur freien Landschaft abschirmen und einen fließenden Übergang gewährleisten.

Die hier bestehenden Löschwasserteiche sollen in das Grünflächenkonzept integriert und für die Regenrückhaltung verwendet werden.

4.0 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.

5.0 Städtebauliche Planungsdaten

Gesamtfläche	11,47 ha	100 %
davon:		
öffentliche Verkehrsflächen	2,25 ha	19,6 %
Grünflächen	0,70 ha	6,1 %
Nettobauland	8,52 ha	74,3 %
davon:		
eingeschränktes Gewerbegebiet	1,23 ha	14,4 %
Gewerbegebiet	7,29 ha	85,6 %

6.0 Voraussichtliche Kosten

- Straßenbau einschl. Beleuchtung Straßeneinläufe etc.	DM 250,--/qm x 1,10 ha =	2,75 Mio.DM
- (neu innere Erschließung incl. Mühlweg) ohne Hans-Weigel- und Werkstättenstraße		
- Kanal Ø 3800 in den Erschließungsstraßen	DM 1.700,--/lfm x ca. 1.000 m =	1,70 Mio. DM
- Wasserleitung	DM 800,--/lfm x 1.000 m =	0,80 Mio. DM
- Sonstiges (Strom, Telefon etc.)	=	<u>0,20 Mio. DM</u>
Gesamt		<u><u>5,45 Mio. DM</u></u>

Anmerkungen:

1. Kosten durch außerhalb des Bereichs liegende notwendige Maßnahmen nicht erfaßt.
2. Kosten für Vorfluter (Wasserläufe, Teiche etc.) nicht enthalten.
3. Kosten für Gestaltung der Grünflächen (0,70 ha) nicht enthalten.
4. Kosten für Ausbau Hans-Weigel-Straße, Werkstättenstraße nicht enthalten.
5. Planungskosten nicht enthalten.

Aufgestellt: Esslingen, 01.06.1995/15.01./19.04.1996 ha-wi

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen

Kappes-Scholtz
Freie Architekten Dipl.-Ing.
Ramsbachstraße 3
70597 Stuttgart

Bebauungsplan
Ehemaliger Chemiehandel
in Engelsdorf

Textteil

Esslingen, 01.07.1994/15.01.1996/19.04.1996

E-165_g

TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 9486) 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 (SächsGVBl. 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. Ausnahmsweise zulässig innerhalb des Gewerbegebietes gemäß der Genehmigung 90/11/09/12 des Landratsamtes Leipziger Land ist der Ausweis von max. 4.800 m² Verkaufsfläche für die Unterhaltung eines Teppichmarktes.

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 festgelegt: In den Baufeldern A, B, C insgesamt sowie D, F und G im Bereich der Festsetzung GE-E₁ sind tagsüber nur Nutzungen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel bis 50 dB (A), im Baufeld G im Bereich der Festsetzung GE-E₂ bis 55 dB (A), nachts in den Baufeldern A, B, C bis 40 dB (A) und im Baufeld D im Bereich der Festsetzung GE-E₃ bis 55 dB (A) zulässig. Vergnügungsstätten nach § 8 (3) 3 BauNVO sind in den Baufeldern A, B, C ausnahmsweise zulässig.

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)
Im Baufeld A sind Gebäudehöhenbeschränkungen (GBH üNN) festgesetzt. Dabei sind im nordwestlich gekennzeichneten Bereich folgende Gebäudehöhen über Normal Null zwingend festgesetzt: a: 174,25 üNN; b: 168,50 üNN; c: 170,95 üNN; d: 173,85 üNN; e: 174,25 üNN.
Die zwingend festgesetzten Gebäudehöhen können um 0,50 m über, bzw. unterschritten werden. Gestalterisch begründete Versätze der Dachkante sind zulässig. Die max. GBH kann mit Bauteilen wie Aufzugsüberfahrten o.ä. überschritten werden.

3.0 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB § 22,23 (BauNVO)

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

3.2 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4), BauNVO
Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch sind in den mit a gekennzeichneten Bereichen Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.

- 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (4) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Im Baufeld A sind Baulinien festgesetzt. Im Erdgeschoß sind Rücksprünge gegenüber der Baulinie zulässig. Gleiches gilt für das 11. und 12. OG, die entsprechend der Höhenfestsetzung nach 2.3 zurückgesetzt werden dürfen. Im Bereich der Höhenfestsetzung e nach 2.3 sind Rücksprünge gegenüber der Baulinie zulässig.

4.0 Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 22 BauGB, § 12 BauNVO)
Tiefgaragen sind generell zulässig. Private Stellplätze sind auf privatem Grund nachzuweisen. Ausnahmen sind zulässig.

- 4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 - Erhaltung und Schutz von Bäumen und Strauchgruppen

Grundsätzlich sind alle im Baubereich liegenden und nicht zur Fällung freigegebenen Bäume und Sträucher so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Das heißt, das z.B. Stamm- oder Wurzelverletzungen auszuschließen sind oder Ablagerungen von Baumaterialien und Erdmassen im direkten Stammbereich nicht erfolgen dürfen.

a) Schonen

Bodenverdichtungen im Wurzelbereich von Sträuchern und Bäumen, die nicht unmittelbar im Baubereich liegen oder gar Stammbeschädigungen durch Baufahrzeuge sind auszuschließen.

b) Baumschutzmaßnahmen

Können Beschädigungen von Bäumen und Strauchgruppen bei den Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden, sind die Bäume zu ummanteln bzw. mit geeignetem Stammschutz zu versehen. Strauchgruppen sind durch Bauzäune zu schützen. Weitere Hinweise des GOP sind zu beachten.

c) Schnitt von Ästen

Rückschnitte sind auf das Notwendige zu beschränken und fachgerecht auszuführen.

d) Schnitt von Wurzeln

Aussachtungen in Baumnähe haben äußerst vorsichtig und z.T. mit Hand zu erfolgen. Werden große Wurzeln angetroffen, sind sie zu beschneiden und die Wunden zu verschließen.

Maßnahme 2 - Fällen von Bäumen

Im Zuge der Baumaßnahmen ist die Fällung von 9 Bäumen mit Brusthöhendurchmessern zwischen 10 und 30 cm nicht zu vermeiden. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Engelsdorf vom 10.05.1993 ist dieser Eingriff durch eine entsprechende Ersatzpflanzung auszugleichen.

Maßnahme 3 - Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung

Für 25 % der Dachflächen (9.750 m²) ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die Substratstärke muß dabei mindestens 5 cm betragen. Die Begrünung sollte durch eine Sedumsprossensaat erfolgen. Grasdächer sind wegen der geringen jährlichen Niederschläge im Raum Leipzig nicht zu empfehlen.

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 Neuanpflanzungen mit einheimischer standortgerechter Vegetation (§ 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)

Die zu begrünenden Flächen sind mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Stieleichen-Hainbuchenwaldes mit Linde zu bepflanzen. Die vorhandenen Baum- und Strauchgruppen sind soweit wie möglich in die Gestaltung einzubeziehen.

Für eine Strauchbegrünung sollen die zur o.g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten in kleinen Gruppen (3-5 Stück) gepflanzt werden.

Die Mindesthöhe der Gehölze ist 1 m. Pro m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Pflanzen sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich zu ersetzen.

4.4 Wasserversickerung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und anderer nicht verunreinigter versiegelter Flächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in die vorgesehene Fläche zur Regenrückhaltung abzuleiten.

4.5 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Die folgenden Maßnahmen werden im zugehörigen Grünordnungsplan präzisiert dargestellt und werden Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

- Maßnahme 4 - Ergänzung des Baumbestandes an der Werkstättenstraße
- Maßnahme 5 - Baumpflanzung an der Hans-Weigel-Straße
- Maßnahme 6 - Baumpflanzung am Mühlweg
- Maßnahme 7 - Baumpflanzung an der Planstraße B
- Maßnahme 8 - Begrünung Buswendeplatz
- Maßnahme 9 - Gestaltung der Parkstellflächen und der Freiflächen im Bereich der Planstraße A
- Maßnahme 10 - Gestaltung der Freiflächen im Bereich des Verwaltungsgebäudes des ehemaligen Chemiehandels
- Maßnahme 11 - Gestaltung der Freiflächen im Bereich des Heizhauses / nordöstlichstes Gebäude des Gewerbegebietes
- Maßnahme 12 - Eingrünung der südöstlichen Gewerbefläche
- Maßnahme 13 - Baumpflanzung an der Planstraße C
- Maßnahme 14 - Gestaltung der Freiflächen südlich der Planstraße C und Nutzung der Fläche zur Regenrückhaltung
- Maßnahme 14 - Gestaltung der Grünflächen zwischen Eisenbahngleis, Lockschuppen und Planstraße C
- Maßnahme 16 - Gestaltung der Parkstellflächen und der Flächen in der Gewerbefläche östlich des Mühlweges und südlich der Planstraße B
- Maßnahme 17 - Gestaltung der Grünfläche am westlichen Rand des Gewerbegebietes (ehemalige Eisenbahnanschlußgleise)
- Maßnahme 18 - Gestaltung der Parkstellflächen im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes
- Maßnahme 19 - Baumhecke an der nordwestlichen Grenze des Gewerbegebietes
- Maßnahme 20 - Gestaltung der Grünfläche in der nordwestlichen Spitze des Gewerbegebietes

4.6 Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)

Die nach aktuellem Kenntnisstand vorhandene Altlastensituation ist durch eine LHKW-Belastung der Bodenluft und des oberflächennahen Grundwassers in eingegrenzten Bereichen des Grundstücks gekennzeichnet.

In den gekennzeichneten Bereichen dürfen keine Baumaßnahmen erfolgen, die eine Zerstörung der geringleitenden Geschiebemergelschicht zwischen GWL 1.4 und 1.5 bewirken würden bzw. solange keine Unterkellerung der geplanten Bebauung erfolgen bis die Sanierungsarbeiten eine derartige Nutzung ermöglichen.

Die Zentren der Bodenluftbelastungen dürfen bis zum Abschluß der Sanierungsarbeiten in dem betroffenen Bereichen nicht überbaut werden.

Bei der Bebauung müssen Stellmöglichkeiten für eine Sanierungsanlage erhalten bleiben.

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

1. Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 SächsBO)
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 Dachflächen hinausragen. Ausnahmen können zugelassen werden.
2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 83 (1) SächsBO)
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.

Lagerplätze sind durch Bepflanzung, Verkleidung o.ä. gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abzuschirmen.
3. Antennen (§ 83 (1) 1 SächsBO)
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 SächsBO)
Werbeanlagen sind zulässig, müssen sich aber in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen können gestattet werden.
5. Abfallbehälter (§ 83 (1) 4 SächsBO)
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.

Hinweise:

1.) Fertigstellung der Neupflanzungen

Die Fertigstellung der in den einzelnen Maßnahmen geforderten Bepflanzungen muß spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der jeweiligen Gewerbefläche abgeschlossen sein.

2.) Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, umgehend artengleich zu ersetzen. Die Bäume an Straßen sind in den kommenden Jahren kontinuierlich aufzuastern, so daß das für die Verkehrssicherheit erforderliche Lichtraumprofil hergestellt wird.

3.) Nachweis der grünordnerischen Maßnahmen

Die Übernahme der grünordnerischen Maßnahmen in die Objektplanung muß durch einen, mit jedem Bauantrag einzureichenden qualifizierten Freiflächenplan nachgewiesen werden.

Mit der Planung der Freifläche, einschließlich der Ausgleichsflächen, ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen, dessen Entwurfsplan standortgenaue Aussagen zu den einzusetzenden Pflanzenarten, Aussagen zu den einzusetzenden Materialien und Maßnahmen zum dauerhaften Schutz der neu zu pflanzenden Bäume enthalten muß.

4.) Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzel-funde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden, Tel. 0351/55 798 oder 52 591 unverzüglich anzuzeigen.

5.) Grundwasserschutz

Nach § 1 Wasserhaushaltsgesetz ist eine Verunreinigung des Grundwasser auszuschließen. Es sollen daher keine Betriebe und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von wassergefährdenden Stoffen angesiedelt werden.

6.) Durch das Auslaufen der Braunkohletagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen. Im Baugebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen.