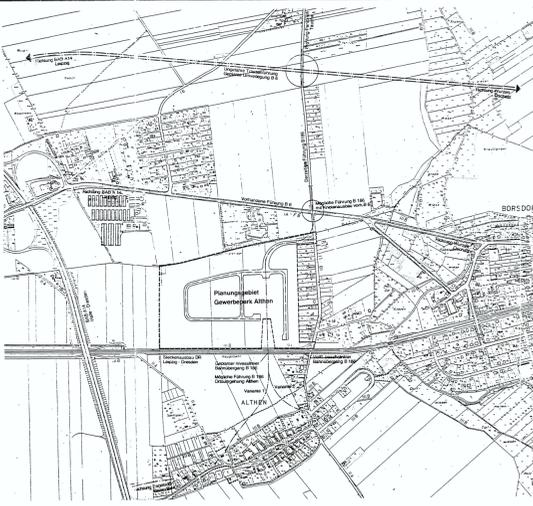


**Verfahrensvermerke**

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2(1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Althen am 12.02.92 beschlossen und vom 18.02.92 bis 20.03.92 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht.  
Althen, den 24.03.92  
 Eimert  
Bürgermeister
- Die Bürger der Gemeinde Althen wurden in der öffentlichen Gemeindevertretung am 12.02.92 gemäß § 3(1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.  
Althen, den 24.03.92  
 Eimert  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde aus dem mit Bescheid vom 13.08.92 Reg.-Nr. 9 gemäß § 6 BauGB vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigten Flächen- und Nutzungsplan der Gemeinde Althen entwickelt. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle - Regierungspräsidium Leipzig, Abt. Umwelt und Raumordnung - ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beauftragt worden.  
Althen, den 26.03.93  
 Eimert  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 23.06.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Althen, den 26.06.92  
 Eimert  
Bürgermeister
- Die Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.07.92 bis zum 11.08.92 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 02.07.92 bis zum 31.07.92 durch Aushang - öffentlich bekanntgemacht worden.  
Althen, den 14.08.92  
 Eimert  
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.92, 27.10.92 und 14.01.92/21.01.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Althen, den 08.02.93  
 Eimert  
Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am 20.01.93 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung stimmen mit den in der Gemeindeverwaltung Althen vorliegenden Katasterunterlagen des Sachlichen Vermessungsamtes Leipzig überein.  
Althen, den 08.02.93  
 Eimert  
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden.  
Althen, den 12.10.92  
 Eimert  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.01.93 und 29.03.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Althen, den 01.04.93  
 Eimert  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.93 gebilligt.  
Althen, den 01.04.93  
 Eimert  
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde von Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.  
Leipzig, den  
(Siegel) Regierungspräsidium  
Leipzig
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom  
Althen, den  
(Siegel) Eimert  
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Althen, den 12.02.1993  
 Eimert  
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am  
bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom  
durch Aushang - öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am  
Althen, den  
(Siegel) Eimert  
Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

- A. Begründung**
- Allgemein**  
1.1 Begrünte Flächen sind naturnah anzulegen und zu unterhalten. Für Pflanzungen sind nur regional heimische Arten gemäß Pflanzliste (Pflanzgebiet) Anlage A zur Satzung zu verwenden.  
1.2 Bei der Unterhaltung ist der Einsatz von Düngemitteln auf ein Minimum zu beschränken. Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig.  
1.3 Anzupflanzende Bäume müssen ein Mindestalter von 3 Jahren und einen Stammdurchmesser von mind. 10 cm aufweisen.
  - Öffentliche Flächen**  
2.1 Entlang der Straßen im Gewerbe- und Mischgebiet sind im Wechsel mit jeweils 2 Längsparkstellplätzen bzw. in den gleichen Abständen beidseits Alleebäume zu pflanzen.  
2.2 Entlang der Straßen im Gewerbe- und Mischgebiet sind Flächen zwischen den Längsparkstellplätzen mit Rasen und Strauchpflanzungen zu begrünen.
  - Private Flächen**  
3.1 Die privaten Grundstücksflächen sind im  
- Mischgebiet mit mind. 25 %  
- Gewerbegebiet mit mind. 20 %  
der Grundstücksfläche zu begrünen.  
3.2 Mind. 30 % der Grundflächen sind mit Strauchpflanzung zu versehen, je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.  
3.3 Für private Flächen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan mit Pflanzplan vorzulegen.  
3.4 Gebäude erhalten auf mind. 15 % der Fassadenfläche bauliche Vorkehrungen für eine Fassadenbegrünung. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bei mind. 50 % der Fassadenlänge in Richtung auf die Grundstücksgrenzen.  
3.5 Art und Anlage aller Pflanzungen sind so vorzunehmen, daß der Parkcharakter des Gebietes unterstützt wird. Als Schwerpunkt der Begründermaßnahmen sind besonders intensive Eingrünungen an Außenanlagen des Gewerparks, an Verkehrs- und Parkflächen und um Lagerflächen vorzusehen.
  - Gebäude und bauliche Anlagen**  
B.1 **Zur Art der baulichen Nutzung**  
1.1 Innerhalb der Teilflächen Nr. 1 sind Nutzungen unzulässig, die Lärm-, Staub- oder Gasemissionen verursachen.  
1.2 Innerhalb aller Teilflächen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.  
1.3 Innerhalb der Teilflächen GE 1-2 sind einzelne Wohnungen für Aufsichtsbereitschaftspersonen, Betriebsmitarbeiter oder Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet sind, gemäß § 8(3) BauNVO zulässig.  
B.2 **Zum Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Auf den Gewerbeflächen der GE 1 bis GE 3 wird als abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt:  
2.1.1 Bei Nachweis betriebstechnischer Erfordernisse und Gewährleistung erforderlicher vorbeugender Brandschutzmaßnahmen sind Gebäudehöhen bis 80 m zulässig.  
2.1.2 Bei gemeinsamer Einhaltung der max. Gebäudehöhe von 80 m ist auf benachbarten Grundstücken mit nachbarrechtlicher Zustimmung Grenzbebauung zulässig.  
2.2 Die zulässige Geschosshöhe kann gemäß § 21a BauNVO um die Fläche notwendiger Gänge, die vollständig unter der Gebäudeaußenfläche hergestellt werden, um bis zu 20 % der zulässigen Geschosshöhe erhöht werden.  
2.3 Im Falle der Teilung von Grundstücken im Mischgebiet kann auf den neu entstehenden Parzellen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % und der GFZ um bis zu 50 % im Wege der Ausnahme genehmigt werden, wenn sichergestellt ist, daß für das zuzulassende Grundstück insgesamt die Festsetzungen der GRZ und GFZ eingehalten werden. Die Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen auf jeder Parzelle nicht überschritten werden.  
2.4 Hervortreten von Gebäudeteilen außerhalb der Baugrenzen ist für Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Vordächer, Rampen, Freitritte und dergleichen bis zu 3 m zulässig (§ 23 Abs. 2 Satz 2, § 2 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).  
2.5 Die First- und Hauptgebüderänderung ist entsprechend der Pfeiltragung im Plan anzugeben. Die Firsthöhe kann um 90° geneigt werden, wenn dies städtebaulich sinnvoll erscheint.  
2.6 Im Bereich der gekennzeichneten Schutzzone der vord. 220 kV-Freileitung der VEAG sind Bau- und Nutzungsbeschränkungen entsprechend der Forderungen der DIN VDE 0210 einzuhalten:  
2.6.1 Innerhalb von dieser Baulinie sind Gebäude nur zum nichtlandständigen Aufenthalt von Menschen und mit einer Höhenbegrenzung für OK Gebäude mit 5,0 m Vertikalabstand zu Leitersellen zulässig.  
2.6.2 Auf allen Flächen darf die Oberkante von Fahrzeugen, Hebezeugen, Lagerstapeln o. ä. einen Vertikalabstand zu Leitersellen von 3,0 m, bei Begehrbarkeit der Oberflächen von 5,0 m nicht unterschreiten.
  - Zufahrten, Parkstellplätze, Lagerflächen, Einfriedungen**  
3.1 Grundstückszufahrten dürfen an der Straßenbegrenzungslinie 8,0 m Breite nicht überschreiten. Zufahrtsflächen sind so auszubilden, daß Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern kann.  
3.2 Die für die bauliche Nutzung gem. § 40 BauO erforderlichen Parkstellplätze oder Garagen sind auf dem Baugrundstück innerhalb der Baugrenzen auszuweisen.  
3.3 Parkstellflächen sind versickerungsfähig mit Öko-Pflasterung, Rasensplitt o. ä. zu realisieren. Füllschichten sind vorzugsweise auf der straßenabgewandten Fläche der Baugrundstücke anzuordnen oder an der Straßenseite durch geeignete bauliche Anlagen oder Bepflanzung gegen Einsicht zu schützen.  
3.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.  
3.5 Grundstücksanfrierungen sind mit 1,5 m hoch und von der Straßenbegrenzungslinie 1,0 m im Grundstück zurückgesetzt und an den Straßenseiten begrünt anzuordnen.
- C. Bauweisen**
- Die im Plan bezeichneten Teilflächen sind innerhalb der privaten Grundstücke mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- D. Sonstige Festsetzungen**
- Für den Betrieb privater Wärmeversorgungsanlagen ist der Einsatz fester und flüssiger Brennstoffe nicht zulässig.  
2.1 Archäologische Funde (das sind aufliegende Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. ä.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 81, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.  
2.2 Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 0-8060 Dresden, durch schriftliche Bauanträge auszuweisen vorzulegen.  
2.3 Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an diesen Baustellen vorliegen.  
2.4 Die Passagen 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.



Planverfasser  
ARCHITECTUR- UND INGENIEUR- BÜRO WITTE/ELB-BÜROMAN  
LEIPZIG-PROJEKT GmbH  
Leipzig, den 18. 07. 2010 Leipzig, Projekt-Nr. 41

Pflanzliste (Pflanzgebiet)  
Anlage A ist Bestandteil  
der Satzung des  
Bebauungsplanes Nr. 1

Gemeinde Althen, Landkreis Leipzig  
**Bebauungsplan Nr. 1**  
**Gewerbepark Althen**  
M 1:1000  
April 1993  
E-169

- Planzeichen**
- Bauflächen § 5(2)1. BauGB**  
MI Mischgebiet - Bauflächen § 12(1) BauNVO  
GE Gewerbegebiet - Bauflächen § 12(1) BauNVO
  - Maß der Baulichen Nutzung**  
Fußschema des Bauantragsverfahrens  
Bezeichnung baulich: Geschosshöhe / Traufhöhe über Gel.  
Grundflächenzahl: Geschosshöhe / Grundflächenzahl  
Dachform: Offene Bauweise

- Verkehr**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen**  
Oberirdisch  
Unterirdisch  
Verlegung  
Gasreglerstation  
Trafostation

- Grünflächen**  
Öffentliche Grünflächen  
Private Grünflächen  
Straßenbegrenzungsbäume
- Sonstige Planzeichen**  
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Mischverkehrsfläche  
Flurstücks-Nr.  
First- und Hauptgebüderänderung

