

Alois Strohmayer
Architekt BDB/VFA
Am Graben 15
86382 Stadtbergen

B E B A U U N G S P L A N

mit

G R Ü N O R D N U N G

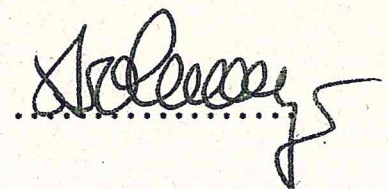
für das Gebiet: Sachsenpark
(zwischen der Autobahn A 14/Dübener Landstraße und Wiederitzscher
Straße)

der Gemeinde Seehausen, Landkreis Leipzig

hier: **t e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n** - Teil B

86382 Stadtbergen, den 19. Januar 1993
Ma/Zw/92-380-T
geändert, den 22. Juni 1993
geändert, den 28. September 1993

Alois Strohmayer
Architekt



Die Gemeinde Seehausen, Landkreis Leipzig, erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990, in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBI. 1990 II S. 885, 1122) sowie § 83 der Neufassung der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 19. August 1992 (Sächs. GVBl. S. 363), folgenden Bebauungsplan für das Gebiet Sachsenpark (zwischen der Autobahn A14 - Dübener Landstraße und Wiederitzscher Straße) als

S a t z u n g

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 86382 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 19. Januar 1993 (in der Fassung vom 28.09.1993), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132, geänd. durch EVertr. vom 31.08.1990; BGBI. II S. 889, 1122), werden wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, folgende Nutzungen festgesetzt:

- 2.1 Der zentrale Bereich zwischen der "Wiederitzscher Straße" im Süden auf eine Tiefe von ca. 350 m, der Dübener Straße im Westen, und ca. 135 m westl. Straße C, wird - wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO als Sonstige Sondergebiete festgesetzt (SO₁).

Zweckbestimmung:

großflächige Einzelhandelsbetriebe

zulässig sind:

großflächige Einzelhandelsbetriebe

und sonstige Handelsbetriebe

Im SO₁-Gebiet ist max. 62.500 m² zulässig (Geschoßfläche).

2.2 Der südwestliche Bereich (zwischen der Dübener Straße - Wiederitzscher Straße und Wiederitzscher Straße "Neu" wird im Sinne des § 8 der BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, die nicht wesentlich stören.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Beherbergungsbetriebe
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2.3 Die restlichen Bereiche im Norden, Westen und Osten werden im Sinne des § 8 der BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt unter allgemeiner Zulassung des § 8 Abs. 3 BauNVO.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grund-, Geschoß- und Baumassenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Zahl der Vollgeschoße

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise können höhere Gebäude zugelassen werden, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist und sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen.

§ 5 Bauweise

Für das Gewerbe- und Sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO); d.h. innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

6.1 Im ges. Geltungsbereich sind die in der Planzeichnung aufgeführten Dachformen zulässig.

6.2 Untergeordnete Dachaufbauten sind zulässig.

Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, soweit sich diese in das beabsichtigte Straßenbild sowie die Umgebung und Nachbarschaft einfügen.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

7.1 Der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbeton) darf höchstens 0,35 m über der jeweiligen Erschließungsstraße liegen.

7.2 Ausnahmsweise sind höhere Sockelhöhen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

§ 8 Stell-/Parkflächen

Stell- und Parkplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Als Grundlage der PKW-Stellplatzanzahl ist die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 08.09.1992 zugrunde zu legen. (Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung).

§ 9 Grünordnung - Anpflanzungen

Aufgrund der zu erwartenden z.T. massiven Bebauung ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung des Gebietes erforderlich. Dabei sind vorwiegend Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

9.1 Pflanzliste

Bäume 1. Wuchsordnung

Mindestgröße Hochstamm 2 x verpflanzt
Stammumfang 18 - 25 cm

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Roterle
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Salix alba	-	Silberweide
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsordnung

Mindestgröße Sträucher 2 x verpflanzt
Höhe 60-100 cm

Cornus max	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea*	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare*	-	Liguster
Lonicera xylosteum*	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Ribes alpinum	-	Rote Johannisbeere
Rosa spec.	-	Wildrosenarten
Salix spec.	-	Strauchweiden
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus*	-	Gemeiner Schneeball

(*) = Gehölze für feuchte Standorte

Kletterpflanzen

Schlänger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich):

Clematis i.S.	-	Waldrebe
Lonicera i.S.	-	Heckenkirsche
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Wisteria sinensis	-	Glycine

Selbstklimmer:

Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus i.S.	-	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie

- 9.2 Die vorhandenen Gehölze im Planbereich sind soweit wie möglich zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen sind freiwachsende Laubgehölze der gleichen Art zu verwenden.
- 9.3 Im Bereich des öffentlichen Grüns (Grünstreifen, Böschungen) sind notwendige Vegetationsbestände aufzubauen.
- 9.4 Bei Straßen, Wegen, Fußwegen und Plätzen ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Versickerungsfreundliche Befestigungen wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrassen oder wassergebundene Beläge sind bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden können.

9.5 Im privaten Grün (Vorgärten usw.) sind ebenfalls naturnahe Vegetationsbestände anzustreben:

- Halbtrockenrasen zumindest in einer Breite von 50 cm, ist Grasstreifen vor Zäunen.
- Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge, Stellflächen und Ausstellungsräume in Anspruch genommen werden, als Grün-Pflanzflächen auszuführen.
- Kleinkronige Straßenbäume auf Privatgrund

9.6 Für das Gewerbegebiet gelten zusätzlich zu den allgemeinen Festsetzungen folgende Auflagen:

- Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung
- zusammengehörende Parkflächen sind mit großkronigen Bäumen der I. Wuchsklasse zu bepflanzen
- im Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe sind konkrete Aussagen zu folgenden Bereichen abzugeben:

- * Erschließung
- * Stellplatzanordnung
- * Lage und Umfang der begrünter Grundstücksflächen
- * Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgeschriebenen Gehölze
- * Ausmaß und Höhe ggf. beabsichtigter Geländeaufschüttungen oder -abtragungen
- * Versiegelungsart befestigter Flächen
- * Entwässerungssystem

9.7 Ausnahmsweise dürfen in einer Teilfläche (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) Parkflächen errichtet werden. Die Parkflächen müssen jedoch mind. 2,5 m vom Rand der öffentlichen Flächen entfernt sein. Dieser Trennstreifen ist als Grün-Pflanzfläche zu gestalten.

Für diese Grün-Pflanzfläche gilt:

Die Sträucher sind im Verband von 1,3 x 1,3 m zu setzen (Pflanzgröße 80 - 125 cm). Zusätzlich sind alle 8 - 10 lfdm. Pflanzstreifen Bäume der I. und II. Wuchsklasse

mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu setzen. Der Anteil der Bäume I. Wuchsklasse muß mind. 50 % betragen.

- 9.8 Um eine rasch wirksame Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung zu erreichen, sind die festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen Bereich, soweit dies der Bauablauf zuläßt, im Anschluß an die Verkehrserschließung durchzuführen. Im Privatbereich ist die Anpflanzung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erstellen, wobei die Randeingrünung vorrangig anzulegen ist.

§ 10 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird festgesetzt, daß die Einhaltung der Immissionsschutzbestimmungen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Das Gebiet S01 ist hierbei immissionstechnisch wie Gewerbegebiete zu behandeln.

§ 11 Versorgungsanlagen, Heizenergie

11.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig. Ausgenommen sind Versorgungsstationen für, bzw. wie Trafostationen Gasreglerstationen, Strom- und Gasverteilerschränke, Funk und Fernseh.

11.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Heizenergie Gas, Fernwärme und Heizöl zulässig.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides des Regierungspräsidiums Leipzig in Kraft.

Seehausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister