

Gemeinde Baalsdorf

Der Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Beschluß Nr. 17/92

Beschluß über die Änderung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet - I. BA

Der Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Baalsdorf war mit Beschluß Nr. 9/91 vom 29.01.1991 gebilligt.

In der Sitzung vom 03.06.1991 hatte die Gemeindevertretung dem Entwurf mit seinen Änderungen vom 26.02.1991, 11.04.1991, 03.06.1991 zugestimmt. Ebenso wurde der Erläuterungsbericht vom 11.04.1991 bestätigt.

Mit Beschluß Nr. 26/91 hatte die Gemeindevertretung die öffentliche Auslegung dieses Planes und des Erläuterungsberichtes nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 11.06.1991 bis zum 12.07.1991 beschlossen.

Der o.g. Plan ist in folgenden Teilen geändert:

- Änderung der Baufelder für das durch die Erschließungsstraße umschlossene Grundstück (vgl. Strukturplan - Änderung vom 07.04.1992) lt. *beiliegendem Plan*
- Änderung in den planungsrechtlichen Festsetzungen: Dachbegrünung als Sollvorschrift (Schriftsatz vom 02.06.92)
- Änderung der Baufelder der östlich gelegenen Grundstücke lt. Plan vom 30.03.92.

Die Gemeindevertretung bestätigt diese vorliegende Änderung und beschließt die öffentliche Auslegung des Planes mit den genannten Änderungen und dem entsprechenden Erläuterungsbericht bzw. den planungsrechtlichen Festsetzungen in der vorliegenden Fassung vom 30.03.92 für die Zeit vom 17.06.1992 bis 17.07.1992.

bzw. 02.06.92

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Genehmigung beim Regierungspräsidium einzuholen.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Gesamtanzahl der Gemeindevertreter:	12
	davon anwesend:	9
	Ja-Stimmen:	9
	Nein-Stimmen:	-
	Stimmenthaltungen:	-

Baalsdorf, 09.06.1992

Nolte

Nolte
Bürgermeister

L. Seidel

Seidel
Gemeindevertretervorsteher

Aushang: von 10.6.92
bis 10.7.92

Nolte

Nolte

E - 173.1₁₂

GEMEINDE BAALSDORF KRS. LEIPZIG

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "AN DER BRANDISER STRASSE"

ÄNDERUNG DES I. BAUABSCHNITTES VOM 30. 03. 1992

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 1. BauGB

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
i.V. mit § 1 (4), (5) und (9) BauNVO.

Es gelten folgende Einschränkungen:

- a) Nicht zulässig sind die nach § 4 der BImSchV (Bundes-Immissionsschutzgesetz) genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie die im Abstandserlass Nordrhein-Westfalen 1990 unter der lfd. Nr. 1 - 148 aufgeführten Betriebsarten.
- b) Nicht zulässig sind Betriebe, die in besonderem Masse Emissionen aus luftfremden Stoffen, Gerüche oder Lärm verursachen.
Beispielhaft werden genannt: Lackierfabriken, PVC-Beschichtungsanlagen.
- c) Nicht zulässig sind Betriebe, die der regionalen Versorgung der Bevölkerung dienen, z.B. Supermärkte von über 600 m² Verkaufsfläche sowie Speditionen und Auslieferungs- und Grosshandelslager.
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die Nutzungseinschränkungen gelten **n i c h t** für ortsansässige Betriebe aus Baalsdorf, die aus der Ortslage von Baalsdorf ausgesiedelt werden.

Ausnahmen können nach § 31 Bs. 1 BauGB zugelassen werden.

2. Bauweise § 9 (1) 2. BauGB

Abweichende Bauweise gemäss § 22 (4) BauNVO.
Die Länge der Gebäude darf max. 100 m betragen.
Die Grenzabstände betragen 5,0 m.

3. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB.

Die Gebäudehaupttrichtung ist entsprechend den eingezeichneten Pfeilen verbindlich.

4. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4. BauGB

Mit Stellplätzen und Garagen sind die durch die Pflanzgebote gegebenen Einschränkungen zu beachten.

5. Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB i.V. mit § 125 (3) BauGB

Die Aufteilungen der Verkehrsflächen sind Richtlinien und können sich noch ändern.
Im Bereich der Parkbuchten und Verkehrsgrünflächen sind die Strassenräume durch Bauminselfen und Bäume zu gliedern.

6. Zu- und Ausfahrten § 9 (1) 11. BauGB

Notwendige Zu- und Ausfahrten sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf 20% der Länge der Grenze zulässig. Entsprechend können die öffentlichen Verkehrsflächen unterbrochen werden. (Siehe auch Text I. 7. "Pflanzgebote")

7. Pflanzgebote § 9 (1) 25.a) BauGB (s. Grünordnungsplan)

7.1 Pflanzgebot pg¹

Die mit Pflanzgebot belegte Fläche ist mit grosskronigen Laubbäumen und Sträuchern landschaftsgärtnerisch dicht zu bepflanzen. Oberirdische Garagen, Stellplätze und Lagerflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

7.2 Pflanzgebot pg²

Die Fläche ist landschaftsgärtnerisch mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Auf maximal 1/3 der Pflanzgebotsfläche können Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag (Raspflaster, Schotterrasen o.ä.), Zugänge und Zufahrten hergestellt werden.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung der Strasse § 9 (1) 26. BauGB sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 73 LBO

9. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1. LBO

Farbgebung

Die Farbgebung ist über ein Beratungsbüro in Abstimmung mit der Gemeinde zu entwickeln. Grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.

Materialien

Die Gebäude sind in nicht glänzenden Materialien zu halten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an den Aussenfassaden der Gebäude nur im Bereich des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses zulässig.

Dachform und Material

Flachdächer sollen zu 2/3 begrünt werden.

Geneigte Dächer: Ziegeldächer oder nicht glänzende Materialien - wie beschichtetes Metall bzw. bekieste Pappdächer.

10. Gestaltung der Stellplätze § 73 (1) 5. LBO

Stellplätze für PKW der Besucher und Beschäftigten sind wasserdurchlässig mit Rasenpflaster oder Schotterrasen herzustellen.

11. Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze § 73 (1) 5. LBO

Abstell- und Lagerplätze sind mit grosskronigen Laubbäumen zu durchgrünen und mit einer Sichtschutzbepflanzung zu umgeben.

12. Einfriedigungen

Optisch geschlossene Zäune (ausser Hecken) über 1,50 m sind nicht zulässig.

13. Gebäudehöhe § 73 (1) 7. LBO

Die Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan eingetragen, zuzüglich ein zusätzliches Geschoss über 35% der überbauten Fläche. Die angegebenen Höhen beziehen sich von OK Dachrand beim Flachdach sowie von der Traufhöhe beim Satteldach bis zum festgelegten Gelände, welches nicht höher als wie max. 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen darf.

Bei Hanglage wird dieses Mass an der Gebäudekante gemessen, an der das Gelände am tiefsten ist.

III. HINWEISE

14. Grundwasser

Das Wasserwirtschaftsamt stimmt einer dauernden Grundwasserabsenkung nicht zu. Im Grundwasser liegende Bauteile müssen deshalb als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

Aufgestellt:

Renningen, den 02.06.1992

SIEGFRIED SCHWAB
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER SRL

GEMEINDE BAALSDORF KRS. LEIPZIG

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "AN DER BRANDISER STRASSE"

ÄNDERUNG DES I. BAUABSCHNITTES VOM 30. 03. 1992

B E G R Ü N D U N G

Der Bebauungsplan für den I. Bauabschnitt wurde am 01.10.1991 unter der Reg.Nr. 13/08-27/91 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt.

Die Notwendigkeit der Änderung der Teilabschnitte des Bebauungsplanes für den I. Bauabschnitt

- Innenbereich nördlich Strasse A von der Einmündung Strasse C, bis zur Einmündung in Strasse D

sowie

- Randbereich östlich der Strasse D

ergibt sich daraus, eine kleinflächigere Gebäudestruktur anzustreben, d.h., Gebäudelängen sind nur bis max. 100 m zulässig.

Ebenso sind grossflächige Einzelhandelszentren und Auslieferungslager, siehe Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen, ausgeschlossen, um dem dörflichen Charakter von Baalsdorf mit seinem vorgegebenen Verkehrsnetz zu entsprechen; desweiteren sind emissionsgefährdende Betriebe ausgeschlossen, um die vorhandene Wohnbebauung im Dorfanger, am Kirchberg und an der Naunhofer Strasse nicht zu beeinträchtigen.

Renningen, den 09.06.1992

SIEGFRIED SCHWAB
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
WARMBRONNER STRASSE 151
7 2 5 3 R E N N I N G E N
TELEFON (0 7 1 5 9) 2 6 6 3