

GEMEINDE BAALSDORF KREIS LEIPZIG BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "AN DER BRANDISER STRASSE"

II. BAUABSCHNITT

BEGRÜNDUNG

Für den II. Bauabschnitt gilt sinngemäß die Begründung vom 11.04.1991 für den 1. Bauabschnitt. Der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt wurde am 01.10.1991 unter der Reg.-Nr. 13/08-27/91 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt.

Die Erschließung ergibt sich aus den Vorgaben des I. Bauabschnittes, bzw. des Gesamtplanes.

Die Gebäudestruktur wird im inneren Bereich umschlossen von der Straße "An der Hebemärchte". In diesem inneren Bereich wird die Bebauung kleinteiliger geplant, d.h. Gebäudelängen sind nur bis max. 100 m zulässig.

Ebenso sind großflächige Einzelhandelszentren und Auslieferungslager, siehe Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen, ausgeschlossen, um dem dörflichen Charakter von Baalsdorf mit seinen vorgegebenen Verkehrsnetz zu entsprechen; des weiteren sind emissionsgefährdende Betriebe ausgeschlossen, um die vorhandene Wohnbebauung im Dorfanger, am Kirchberg und an der Naunhofer Straße nicht zu beeinträchtigen.

Die Grundstücke im II. Bauabschnitt befinden sich in weitgehend privatem Besitz, so daß eine Bodenordnung erfolgen muß, um die Planung zu realisieren.

Kosten:

Die überschläge ermittelten Kosten für die bebauungsplanmäßige Herstellung der Erschließungsanlagen und der technischen Ver- und Entsorgung betragen:

Straßenbau	ca.	DM	1.250.000,--
Entwässerung	ca.	DM	750.000,--
Wasserversorgung	ca.	DM	400.000,--
Gasversorgung	ca.	DM	450.000,--
Grünflächen	ca.	DM	160.000,--
Gesamtkosten	ca.	DM	<u>3.010.000,--</u>

Die Anlieger haben hiervon die satzungsgemäßen Anliegerleistungen zu entrichten.

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

I TEXTLICHE 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 nach § 4 der BimschV (Bundes- und Immissionsschutzgesetz) genehmigungsbedürftige 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 qm Verkaufsfläche sowie Speditionen und Auslieferungs- und Großhandelslager. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- d) Nicht zulässig sind Betriebe die mit radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen umgehen oder diese Stoffe lagern.

2. Bauweise § 9 (1) 2. BauGB

Abweichende Bauweise gem. § 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.

Für Stellplätze und Garagen sind die durch die Pflanzgebote gegebenen Einschränkungen zu beachten.

5. Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB.

Die Verkehrsflächen sind festgelegt !

Die Aufteilungen der Verkehrsflächen sind Richtlinien und können sich noch ändern.

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

Notwendige Zu- und Ausfahrten sind entlang öffentlicher Gemeindestrassen auf 20% der Länge der Grenze zulässig. (siehe auch Text 7.2 Pflanzangebote).

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, Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

7.2 Pflanzgebot pg2

Die Fläche ist landschaftsgärtnerisch mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf max. 1/3 der Pflanzgebotflächen können Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag (Rasenpflaster, 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.

9. Leitungsrechte § 9 (1) 21. BauGB

LR 1 = Die Fläche des Leitungsrechtes für Abwasserkanal darf nicht von Grund auf überbaut werden. Eine Überbauung ab dem Obergeschoß ist zulässig.

LR 2 = Leitungsrecht für die Gemeinde für offenen Graben zur Einleitung der Dachentwässerung der Gebäude.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG GEM. § 83 SächsBO

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 83 (1) 1. SächsBO

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.

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

Stellplätze für Pkw der Besucher und Beschäftigten sind wasserdurchlässig mit Rasenpflaster oder Schotterrassen herzustellen.

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

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

13. Einfriedungen

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

14. Gebäudehöhe § 73 (1) 7. LBO

Die Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan eingetragen, zuzüglich ein zusätzliches Geschoß über 35% der Fläche des darunterliegenden Geschosses. Die Fläche des zusätzlichen Geschosses ist voll auf die Geschoßfläche anzurechnen § 20 (3) BauNVO. 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

15. Grundwasser

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

FLÄCHENBERECHNUNG

	I. Bauabschnitt	II. Bauabschnitt	Gesamt
Baufläche	5,50 ha	7,50 ha	13,00 ha
Gehweg	0,19 ha	0,42 ha (incl. Haltestellenbereich)	0,61 ha
Parken	0,10 ha	0,08 ha	0,18 ha
Straßen	0,43 ha	0,30 ha	0,73 ha
Gehweg/Parken/Straße bis Graben	+ 0,02 ha	- 0,02 ha	0,00 ha
	6,24 ha	8,28 ha	<u>14,52 ha</u>

alle Flächen sind ca. Angaben

Aufgestellt:
Renningen, 02. Juni 1992

Siegfried Schwab
Freier Architekt & Stadtplaner SRL
71272 Renningen Warmbronner Straße 151
Telefon: 07159-2663 Telefax: 07159-3539

