

PLANERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

A. BEGRÜNUNG, allgemein

Nähere Bestimmungen enthalten die textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes, der Bestandteil dieser Satzung ist.

- A.1 Die begrünteren Flächen sind naturnah anzulegen und naturnah zu unterhalten. Für Pflanzungen sind nur überwiegend standorttypische Arten zu verwenden.
- A.2 Der Einsatz von Düngemitteln ist auf ein Minimum zu beschränken. Herbizide sollen nicht verwendet werden. Pestizide sind nicht zulässig.

A.3 Begrünung der öffentlichen Flächen

- gemäß Grünordnungsplan Ziff. 1, 2, 4, 5, 9, 10
- 3.1 Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) sind als Naherholungsgebiete auszubilden und mit Wieseng- und Spielbereichen zu gestalten.
- 3.2 Fußwege sind so anzulegen, daß das Wegenetz mit der baulichen Nutzung in Abstimmung mit der Gemeinde im Einzelfall in einer Kennziffer nach § 16 (2) BauNVO überschritten werden (gemäß § 68 Abs. 1 Bauordnung des Freistaats Sachsen).
- 3.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlagen) sind Fuß- und Radwege für-Fahrer-zulässig.
- 3.4 Die Bepflanzung der Teilfläche 11.1 ist durch dichte Pflanzungen gegenüber dem südlich gelegenen Wohngebiet abzusichern.
- 3.5 Die Blickbeziehung von der nördlichen Zufahrt (Landschaftsplatz) in Richtung Eisterau wird dauerhaft offengehalten.
- 3.6 Die Verortung Bachläufe sind offenzulegen und zu renaturieren (gemäß Grünordnungsplan Ziff. 5).
- 3.7 Nördlich der Haleschen Straße ist ein Teich (Regenrückhaltebecken) von ca. 3.500 qm Größe anzulegen (gemäß Grünordnungsplan Ziff. 4).
- 3.8 Innerhalb des Gewässer-Schutzstreifens sind nur Wege in unversiegelter Ausführung zulässig.
- 3.9 Im Gewerbegebiet, Mischgebiet, Büro- und Dienstleistungsbereich sind entlang der Straßen Alleebäume –10-m-Stamm-Ø-in-1,0-Meter-Höhe- gemäß Grünordnungsplan zu pflanzen (siehe Pflanzgebot II).

A.4 Begrünung der privaten Flächen

- gemäß Grünordnungsplan Ziff. 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10
- 4.1 Die private Grundstücksfläche wird zu mind. 25% qualifiziert und dauerhaft begrünt. Art und Anlage der Pflanzungen sollen das Konzept - im Sinne des Landschaftsparks - unterstützen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Baugesuch im einzelnen darzustellen. (Siehe Grünordnungsplan; Pflanzgebot II; Ziff. 7, Einfriedungen; Ziff. 8, Aufschüttungen und Abgrabungen; Ziff. 10, 6 Gestaltung der privaten Grünflächen)
- 4.2 Private offene Stellplatzflächen werden in der Regel ohne Bodenverfestigung auf sicherfähigem Bodenbelag angelegt. Ausnahmen sind für die Anzahl der vorgeschriebenen Besucherstellplätze möglich. Sie werden durch heckenartige Buschpflanzungen an den Rändern eingegrünt. (Siehe Grünordnungsplan; Ziff. 9, Überdachung der Stellplätze; Ziff. 10, 7 Private Stellplatzanlagen)
- 4.3 Massivbauten mit innenliegendem Flachdach erhalten bei einer Gebäuhöhe von 12 Meter und weniger eine Dach- und Fassadenbegrünung. (Siehe Grünordnungsplan Ziff. 6, Dach- und Fassadenbegrünung)
- 4.4 Jedes Gebäude erhält auf mind. 15% seiner Fassadenlänge Regen- auf- die- Fassadenentwicklung) bauliche Vorkehrungen für eine Fassadenbegrünung und entsprechende Pflanzungen gemäß Grünordnungsplan Ziff. 6, Dach- und Fassadenbegrünung.
- 4.5 Die Außenwandflächen von Nebenanlagen (§ 14 BauNutzungsverordnung) und Caragen als selbständige Gebäude sowie überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen gemäß Grünordnungsplan Ziff. 6, Dach- und Fassadenbegrünung.

B. BAULICHE ANLAGEN

B.1 Bauweise

- 1.1 Innerhalb der Teilfläche 13 ist eine geschlossene Bauweise möglich. Für die Teilfläche 13 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Gemeinde in eingrenzenden Teilbereichen eine geschlossene Bauweise möglich (Handwerkshöfe). Bauflächen mit geschlossener Bauweise werden von der Gemeinde festgelegt.

B.11

Bei Erdarbeiten und Baumaßnahmen gilt:

- 1. Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 91, meldungspflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- 2. Vor Beginn jeder Erdearbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 0-8060 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.
- 3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
- 4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an den Baustellen vorliegen.
- 5. Die Passagen 1. bis 4. erscheinen im Wortlaut in den Bauausführungsplänen.

C. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE/BAUPLAN

Die Vorhabensträger und die Gemeinde Stahlmeln sichern zu folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchrechtlich zu sichern:

- C.1 Die Teilflächen 5-1, 5-2 und 12-2 sind innerhalb der privaten Grundstücke mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die privaten Grundstücke in den Teilflächen 5.1, 11.1, 12.2 sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- C.2 Für städtebaulich wichtige Grundstücke - 11.2, 8.2, 2.1, 1.2 und die Eckbebauung Verbindungsstraße zu Planstraße 1 am Kreisverkehr (Teilfläche 1.1 oder 6) - sollen Architektenentwürfen zu belasten. Die privaten Grundstücke in den Teilflächen 5.1, 5.2, 7.1, 8.1 und 2.2 sind mit einem Leitungs-, Fahr- und Gehrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Trinkwasserleitung, Ferngasleitung) bzw. zu Gunsten der Deutschen Reichsbahn (Starkstromleitung) zu belasten.
- C.3 Die Teilflächen 2-3, 3-3, 5-3, 11.4 und 12-3 sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die privaten Grundstücke in den Teilflächen 1.3, 1.2, 1.1, 12.2 und 13 sind mit einem Leitungs-, Fahr- und Gehrecht zu Gunsten der Entsorgungsträger zu belasten.
- C.4 Die Teilflächen 2.3, 3.3, 5.3, 11.4 und 12.3 (öffentliche Grünflächen) sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. der Deutschen Reichsbahn zu belasten.

D. BAUABSCHNITTE

- D.1 Der erste Planungs- und Bauabschnitt umfaßt die Teilflächen südlich der Starkstromtrasse 1.1 bis 1.4, 2.1, 3.1 - 3.4, 6-3, 6, 8.1 südlich der Sportpromenade, 9, 11-1 und 11.5, 12.1 bis 12.3, sowie die Teilfläche 15.
- D.2 Der zweite Planungs- und Bauabschnitt umfaßt die Teilflächen nördlich der Starkstromtrasse 2.2 und 2.3, 5.1 und 5.2, 5.3, 5.4, 7.1 und 7.2, 7.3, 8.2, 8.3 und 8.4, 8-1 nördlich der Sportpromenade, die westliche Handbebauung der Teilfläche 10, 11.1 sowie 11.2 und 11.4.
- D.3 Der dritte Planungs- und Bauabschnitt umfaßt den Rest der Teilfläche 10, sowie die Teilflächen 11-1 und 11-3.

E. FLURSTÜCKE

Das Planungsgebiet umfaßt die Flurstücke, wie in Anlage 2 aufgeführt.

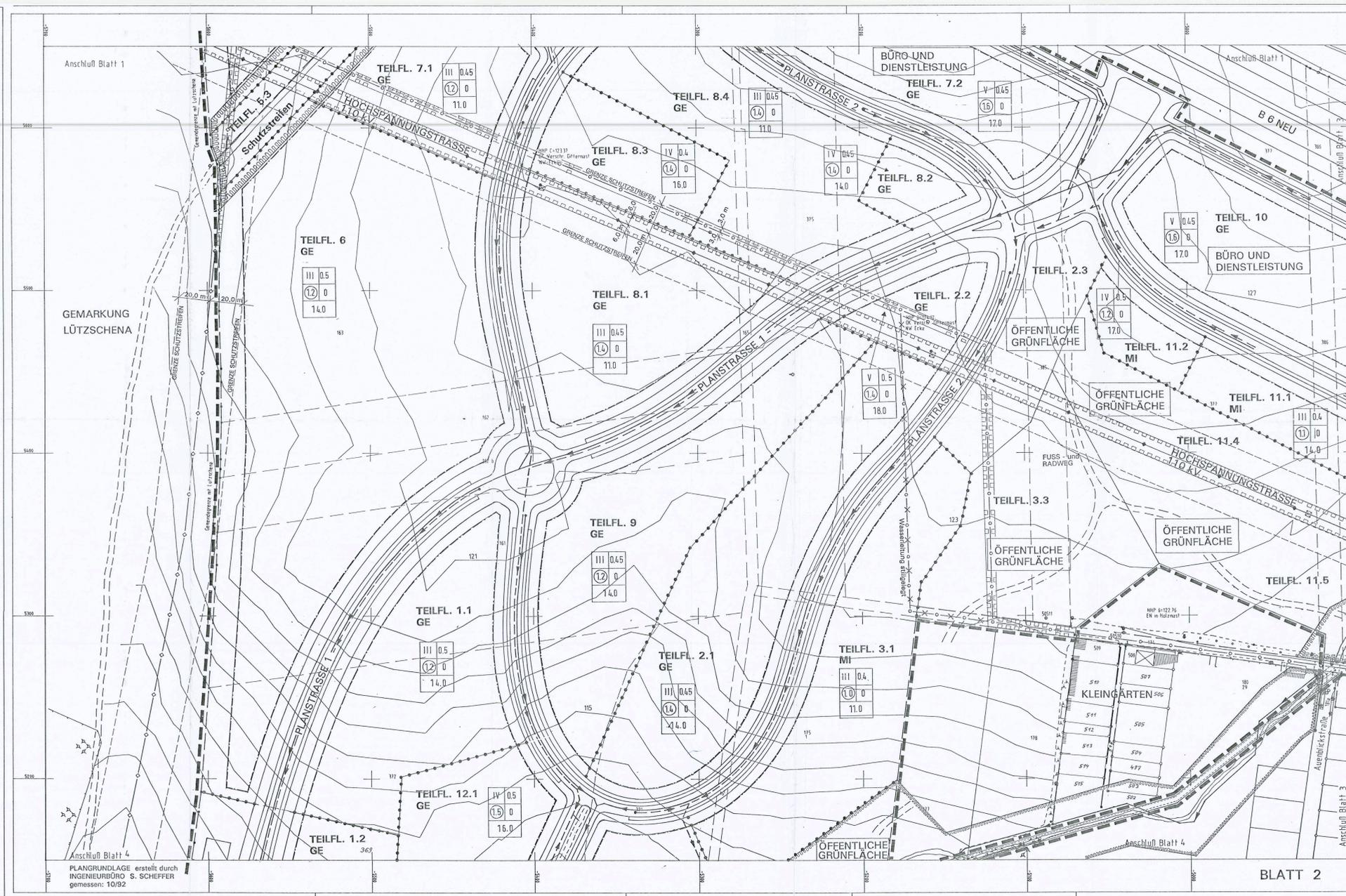
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Gesetzesbestimmungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen:

- 1. Bundesfernstraßengesetz (FStrG): Entlang der geplanten Bäume gelten die Bestimmungen des FStrG.

B.10

Bezogen auf das einzelne Mischgebiet werden die Nutzungsanteile (Bruttogeschossfläche) auf ca. 1/3 für Büroflächen, ca. 1/3 für Gewerbetriebe und mindestens 1/3 für Wohnflächen festgelegt.



VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Stahlmeln, den 22.2.93
Ort, Datum, Siegelabdruck
(Stahlmeln, den 22.2.93) Bürgermeister
- 2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.09.1992, 18.09.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stahlmeln, den 22.2.93
Ort, Datum, Siegelabdruck
(Stahlmeln, den 22.2.93) Bürgermeister
- 3. Die Gemeindevertretung hat am 29.06.1992 den Entwurf des Teilflächen-nutzungskonzepts für das nördliche Gemeindegebiet mit Erläuterung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Stahlmeln, den 22.2.93
Ort, Datum, Siegelabdruck
(Stahlmeln, den 22.2.93) Bürgermeister
- 4. Der Entwurf des Teilflächen-nutzungskonzepts, bestehend aus der farbigen Planzeichnung M 1:2000, sowie der Erläuterung haben in der Zeit vom 06.07. bis 14.08.1992 Montag bis Freitag von 7.00 bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Stahlmeln, den 22.2.93
Ort, Datum, Siegelabdruck
(Stahlmeln, den 22.2.93) Bürgermeister
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 06.07.1992 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Stahlmeln, den 22.2.93
Ort, Datum, Siegelabdruck
(Stahlmeln, den 22.2.93) Bürgermeister
- 6. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus den Planzeichnungen M 1:1000 (Erschließungsplan 2.1 A, 2.1 B, 2.2 A, 2.2 B, 2.3 A, 2.3 B, 2.4 A, 2.4 B), den Straßenquerschnitten M 1:200, dem Übersichtsplan M 1:5000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

nach Baunutzungsverordnung BauNVO vom 23.01.1990 sowie Planzeichenerklärung (PlanZI) vom 18.12.1990

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		Grundflächenzahl
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes baulicher Nutzung		Zahl der Vollgeschosse
	max. Höhe baulicher Anlagen		Geschoßflächenzahl
	MI Mischgebiet		offene Bauweise bezogen auf die mittlere Höhe der Gebäudefläche Verkehrsfläche und Baugruben
	GE Gewerbegebiet		Baugrenze
	S Sondergebiet		Grenze Flurstück
	z.B. Büro		Öffentliche Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche		Kleingärten
	Schutzgebiet für Oberflächengewässer		110 kV-Freileitung
	110 kV-Freileitung		Regenwasserleitung
	Schmutzwasserleitung		Schmutzwasserleitung
	Trinkwasserleitung		Ferngasleitung
	Ferngasleitung		Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

SATZUNG

der Gemeinde Stahlmeln über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. 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 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung Blatt 1 bis Blatt 4 und den textlichen Festsetzungen erlassen:

Blatt 1 M 1/1000
Blatt 2 M 1/1000
Blatt 3 M 1/1000
Blatt 4 M 1/1000
Grünordnungsplan M 1/2000
Straßenquerschnitte und Begleitplan M 1/200
Übersichtsplan M 1/5000

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Zuständige Behörde in Verbindung mit Schreiben vom 25.08.1993
Aktenzeichen: 51-2514/4
Registrier-Nr.: 157-8/AM-93
Leipzig, den 22.02.1993

GEMEINDE STAHELMELN

Landkreis Leipzig

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 2 Blatt 2

(GEWERBEGEBIET, MISCHGEBIET, BÜRO- UND DIENSTLEISTUNGSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, SONDERFLÄCHE)

Maßstab 1 : 1000

SATZUNG

der Gemeinde Stahlmeln über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. 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 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung Blatt 1 bis Blatt 4 und den textlichen Festsetzungen erlassen:

Blatt 1 M 1/1000
Blatt 2 M 1/1000
Blatt 3 M 1/1000
Blatt 4 M 1/1000
Grünordnungsplan M 1/2000
Straßenquerschnitte und Begleitplan M 1/200
Übersichtsplan M 1/5000

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Zuständige Behörde in Verbindung mit Schreiben vom 25.08.1993
Aktenzeichen: 51-2514/4
Registrier-Nr.: 157-8/AM-93
Leipzig, den 22.02.1993

GEMEINDE STAHELMELN

Landkreis Leipzig

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 2 Blatt 2

(GEWERBEGEBIET, MISCHGEBIET, BÜRO- UND DIENSTLEISTUNGSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, SONDERFLÄCHE)

Maßstab 1 : 1000