Kreis Delitzsch
Stadt Delitzsch
Gemarkung Delitzsch

Bebauungsplan Nr. 35

Gewerbepark Delitzsch – Ost "Am Stadtforst" Zeichnerischer Teil (Teil A)

M = 1:1000

Textteil

(Teil B)

Satzung der Stadt Delitzsch über den Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbepark Delitzsch Ost "Am Stadtforst"

Rechtsgrundlagen:

- die BS 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Überleitungsvorschrift für Entscheidungen über die Zulässigkeit von Windenergieanlagen vom 30.07.1996 (BGBl.I,S.1189)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.07.1994,
- der § 83 Absatz 1 und 4 der Sächsischen Bauordnung (SächsBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (Sächs.GVBl. S. 1478),
- der §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung (BauGBMaßnahmenG) vom 28.05.1993 (BGBl. I, S 623),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.01.1993 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (Sächs. GVBl. S 570), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.1994 (Sächs. GVBl. S. 1270), bekanntgemacht in der Neufassung vom 11.10.1994 (Sächs. GVBl. S 1601).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Pkt. 2 und 3 sind nicht zugelassen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 2 BauNVO)
Die Festlegungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt nach § 17 Abs. 1 BauNVO.
Die im Bebauungsplan eingetragenen Werte für die Grundflächenzahl sind Maximalwerte und dürfen nicht überschritten werden.
Private Grünflächen im Bereich der GRZ Höchstgrenze von 0,8 sind bei der Ermittlung der Grundfläche weiß anrechenbar.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise.

1.4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)
Die Gebäude dürfen folgende Höhen nicht überschreiten.
Traufhöhe 10 m
Firsthöhe 15 m
Der maßgebende Höhenpunkt der Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut.
Ausnahmen nach § 31 BauGB sind zulässig für Gebäudeteile und Anlagen, die aus betriebstechnischen Gründen höher sein müssen. Die Erforderlichkeit der Anlage ist nachzuweisen. Die Höhenlage wird gemessen ausgehend von der von dem Grundstück befindlichen Straßenhöhe.

1.5. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

1.6. Böschungen an öffentlichen Straßen und Wegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die bei der Anlage von öffentlichen Straßen und Wegen entstehenden Böschungen sind anliegenden Grundstücken auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden.

1.7. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die in Lagepläne eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Sicht von einer behinderenden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, Sträucher, Hecken, Einfriedungen etc. dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 15 und 25 BauGB)
Allgemeine Festsetzungen
Die in der Planzeichnung als Grünflächen gekennzeichneten Flächen werden mit folgenden Pflanzbindungen versehen.
Begrünung von Fassaden, Mauern und Zäunen
Fensterlose Hauswänden ab 30 m², Einfriedungsmauern und Zäune sind durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzgrube Einzelbäume
Für das Gewerbegebiet gilt, daß Flächen innerhalb der Baugrenze liegend und nicht überbaut werden, je 200 m² mit mind. einem Laubbaum (Qualität 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mDB) gemäß Pflanzliste bepflanzt.
Vorbehaltlichlichen für straßenbegleitendes Grün dürfen durch entsprechende Zusatzreihen auf Grundstücke unterbrochen werden.

Grünordnerische Festsetzungen
Maßnahme 1 – Straßenbegleitgrün
Anlagen von Straßen und wegbegleitenden Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) mit absenkbarer Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen, 3 x verpflanzt mit Drahtballen. Der Pflanzabstand der Bäume darf 5 m nicht überschreiten.
Maßnahme 2 – Erdwall begrünt
Der Erdwall ist bis zur Krone mit Sträuchern, niederhöhle 40 – 100 cm, mit einem Pflanzabstand von höchstens 1,50 m zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Maßnahme 3 – Baum- und Buschpflanzung
Fachgerechte Anpflanzung zu je 1/2 Bäumen und Büschen/Sträuchern der ausgewiesenen Fläche. Der Pflanzabstand darf maximal 1,5 m betragen. Die Sträucher und Büsche müssen eine Mindesthöhe von 40 bis 100 cm verweisen. Die Qualität der Bäume wird mit Hochstr. 1 x verpflanzt, 1,25 m – 1,50 m Höhe festgesetzt.
Maßnahme 4 – Grünanlagen
Anpflanzen einer standortgerechten Rasensaaat oder Anpflanzung von heimischen Bodendeckern.
Maßnahme 5 – Baum- und Buschbitzep mit Feuchtbiotop
Fachgerechte Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen. Die Böschungen des Rückhaltebeckens sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Das Rückhaltebecken ist naturnah mit Schilfwasserzone anzulegen.
Maßnahme 6 – begrünte Leitungsrichtstrassen
Die Leitungsrichtstrassen sind von jeglicher Baumbepflanzung freizuhalten. Der Trassenbereich ist mit Sträuchern und Büschen mindesthöhe 60 – 100 cm mit einem Pflanzabstand von höchstens 2,50 m zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan Teil C vom 12.06.1996.

1.9. Flächen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (§ 9 Abs. 1 Pkt. 14 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Versorgungsanlagen sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen unterzubringen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. IV BauGB i. V. m. § 83 SächsBauO)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 SächsBO)
Für die Farbgestaltung der Fassaden sind grell leuchtende oder reflektierende Farben nicht zulässig.

2.2. Dachform und Dacheindeckung
Die Dachform ist gestalt Planumschrift auszuführen.
Die Dachneigung darf max. 25° betragen.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 83 Abs. 1 SächsBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

2.4. Meldepflicht von archäologischen Funden
Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351-5391, zu melden. Die Fundstelle ist vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Vor dem Baubeginn ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 01097 Dresden, durch schriftliche Anzeige zu unterrichten.

3. Hinweise

Gemäß § 202 BauGB sind für die Erhaltung des Mutterbodens in einen natürlichen Zustand und dessen Schutz vor Verschluing und Vergeudung folgende Möglichkeiten zu nutzen.
- Einbau innerhalb des Gelungsbereiches im Rahmen des Massenausgleiches (Bewälterung)
- Übergabe an eine Landschaftsbauunternehmen oder an eine Bodenbörse
- Einbau in Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, z. B. Rekultivierung von Abgrabungsflächen
- Einhaltung folgender Hinweise zur Bearbeitung der Bodenbesonnungsmaßnahmen/-bearbeitungen.
- Rekultivierung geschädigter Böden auf nicht mehr für die Bebauung benötigten Flächen für die weitgehende Wiederherstellung der natürgegebenen Bodenfunktionen
- Beschränkung der Bodenverwichtung auf das für die Bauvorhaben unumgängliche Maß
- Profilierung der baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen mit Boden in überwiegend natürlicher Lagerung für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktion und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination und sonstiger Verunreinigung (gem. § 9 (1) Punkt 15 BauGB)
- DIN 18300 "Erdarbeiten", DIN 18915 "Bodenarbeiten", DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"

4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

5. Bekanntmachungsanordnung

Die Durchführung von Verfahren und Vorschriften nach der Sächsischen Gemeindeordnung (Gemeindeord.) über gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung öffentliche Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Planzeichenerklärung

- § 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1-16 BauNVO)

GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)

Z – Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
GRZ – Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
GFZ – Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Bauweise u. Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22-23 BauNVO)

a – abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Es sind auch Gebäude und Gebäudegruppen auf mehr als 50m Länge zulässig.
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
FD, SD bzw. DN – Dachform: Flachdach oder Satteldach Dachneigung max. 35°
TH, TE – maximale First- und Traufhöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform u. Dachneigung max. First-, Traufhöhe

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Verkehrsflächen (Strasse)
- Verkehrsflächen (Weg)
- Öffentliche Stellplätze
- Zufahrten für Wartungsarbeiten und Feuerwehr

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung (§ 9 Abs. 1 u. 4 BauGB)
- geplante Flurstücksgrenzen (unverbindlich)
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 34/2 – Flurstücksnummer (bestehend)
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- bestehender Brunnen
- Fläche für Elektrizitätsversorgung
- Fläche für Schmutzwasserpumpstation
- +,- – Höhenangaben in HN (Bestehendes Gelände)
- Zufahrtsverbot
- Sichtdreieck, von Bebauung freizuhalten
- bestehende Stromleitung
- Fußgängerüberweg
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- von Bebauung freizuhalten
- bestehendes Gebäude
- geplantes Regenrückhaltebecken
- bestehende Böschung, Graben oder Damm
- mit Gas-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- RB – Wasserflächen, geplantes Rückhaltebecken

Maßnahmen des Grünordnungsplanes (Teil C):

- Maßnahme 1: Straßenbegleitgrün
- Maßnahme 2: Erdwall begrünt
- Maßnahme 3: Baum- und Buschbitzep
- Maßnahme 4: Grünanlagen
- Maßnahme 5: Baum- und Buschbitzep mit Feuchtbiotop
- Maßnahme 6: begrünte Leitungstrassen

Die von den Stadtöten Bodenseen Satzung Teil B – Planzeichnung, Teil A" wird hiermit ausgefertigt.
Delitzsch, den ... (Dienstsiegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtratssitzung vom 24.05.1995.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt am 02.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 244 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Die Stadträte haben am 24./25.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und GOP vom Mai 1995 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Auslegungsbeschluß wurde im Amtsblatt am 02.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschl. der Begründung und der GOP, haben entsprach. der ortsüblichen Bekanntmachung vom 14.07.1995 in der Zeit vom 24.07.1995 bis einschließlich 28.08.1995 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Die Stadträte haben am 25.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und GOP beschlossen, zur Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Beschluß wurde im Amtsblatt am 05.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) einschließlich der Begründung und des GOP haben entsprechend der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.07.1996 in d. Zeit vom 15.07.1996 bis einschließlich 19.08.1996 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Stadträte haben am 2.7.11.1996 die am 16.12.1992 beschlossene Satzung, Billigung der Begründung und Abwägung über den V./E.- Plan aufgehoben. Der Beschluß wurde am 06.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Die Stadträte haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.7.11.1996 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange am 28.11.1996 mitgeteilt worden. Der Beschluß wurde im Amtsblatt ortsüblich am 06.12.1996 bekanntgemacht.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 2.7.11.1996 von den Stadträten als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadträte am 2.7.11.1996 gebilligt. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt am 06.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Der Antrag zur Prüfung und Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit den Schreiben an das Regierungspräsidium Leipzig am 30.12.1996 gestellt.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.01.1997 Az. 32-6.2.2.2 erteilt. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie auf Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 6.5.1997 ortsüblich bekannt gemacht geworden. Im Amtsblatt Nr. 2/97 vom 24.04.1997 wurde die Genehmigung bekanntgemacht.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Der Inhalt der Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bescheinigt, daß der Inhalt dieser Satzung mit den Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Durchführung des Bebauungsplanes sowie die sich aus der Anwendung ergebenden Entschädigungsansprüche regelt der Erschließungsvertrag vom 05.07.1996 in d. Zeit vom 15.07.1996 bis einschließlich 19.08.1996 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplanes berücksichtigt die Forderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Stand vom 16.06.96.
Delitzsch, den ... (Dr., Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Kreis : Delitzsch
Stadt : Delitzsch
Gemarkung : Delitzsch

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbepark "Am Stadtforst"

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung nach § 16 BauGB i. V. m. § 11 BauGB
Leipzig, den 21. 1. 1997 AZ: 32-6.2.2.2

Delitzsch, den 12.06.1996
geändert am 07.10.1996
zuletzt geändert entsprechend des Genehmigungsschreibens des Regierungspräsidiums Leipzig vom 19.03.1997, AZ 51-2511.2

Ingenieur – und Vermessungsbüro
MESSMER
Beethovenstr. 14 – Tiefbau – Planung – Bauleitung
Postfach 48, PLZ 04502 – Beratung, Bauleitplanung
04509 Delitzsch – Ingenieurvermessung
Tel. 034202/836-0 – Umweltschutz
Fax 034202/836-88 – graph. Datenverarbeitung