BEGRUNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet GE 2" in Kulkwitz

Eine verstärkte Nachfrage nach Gewerbebauland veranlaßte die Gemeinde Kulkwitz, die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, sich in Kulkwitz anzusiedeln.

Im Hinblick auf die Kommunale Planung einer Bevolkerungszunahme ist ebenfalls ein konsequenter Ausbau weiterer Gewerbeansiedlungen anzustreben.

In der Gemeinde Kulkwitz bietet sich für die Ausweisung eines Gewerbegebietes das Gelände nördlich der Ortslage Kulkwitz als Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes an.

für dieses Gebiet soll daher ein Bebauungsplanverfahren für ein Gewerbegebiet eingeleitet werden.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewieser

Erläuterungen der Planungskonzeption:

 Die künftigen Gewerbeflächen sind verkenrsgünstig optimal erschlossen: einerseits durch Bahnlinie und ändererseits durch die Bundesstraße B 186.
 Das Gebiet wird lediglich durch einen Anschluß von der E 186 in P-Form" erschlossen.

erschlossen. Der Amschluß liegt im Visierbruch der B 186. Er befindet sich nohenmäßig an der günstigsten Stelle und in ausreichender Entfernung zum nahegelegenen Bahnübergeng (Staulänge).

 Eine Links- und Rechtsabbiegerspur gewährleisten einen ungestörten Verkehrsfluß an der 8 186.
 Die künftigen Gewerbegrundstücke werden alle an diese Erschließungsstraße angebunden. Oarüberhinaus ist für den größten Teil des Gebietes ein Bahngleisanschluß möglich.

 Entlang der Erschließungsstraße der B 186, als auch zwischen den künftigen Gewerbeflächen sind Grünzonen geplant.

Der Bebauungsplan sieht darüberhinaus umfangreiche Begrunungen großflächiger Fassaden vor.
Ziel ist die Aufwertung des Arbeitsumfeldes und der Arbeitsplatzqualität.
 Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße geplant.
Die künftigen privaten Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grungstücks-

Tache sollen mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt werden.

Die Planungskonzeption sieht ein Minimum an versiegelter Fläche vor.

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR:

FÜR DAS GESAMTE GEBIET WIRD DIE ÄUSSERE UND INNERER ERSCHLIESSUNG DURCH DIE GEMEINDE UND DIE VERSORGUNGSTRÄGER SICHERGESTELLT. HIERZU DIENT EINE ERSCHLIESSUNGS-TRASSE AUF DEM BENACHBARTEN GELÄNDE GE 2/WEST SOWIE DIE IM PLAN FESTGELGTEN ERSCHLIESSUNGS-TRASSEN, WELCHE VON NORDOST NACH SÜDWEST FÜHREN

ENTLANG DER 8 186, ZWISCHEN DER KREUZUNG GÖHRENZERSTRASSE UND DEM BAUSEBIT, SOWIE WEITER RICHTUNG BAHNHOF GÖHRENZ WIRD EIN GEH- UND RADWEG ANGELEGT.

-DIE WASSERVESORGUNG ERFOLGT AUS DEM TRINKWASSERNETZ
LEIPZIG-GRÜNAU ÜBER EINE NEUE TRINKWASSER-TRANSPORTLEITUNG.
-FÜR DIE SCHNUTZWASSER-ENTSORGUNG WIRD AN DER GÖHRENZER
STRASSE EIN KLÄRCONTAINER BIS ZUR ANSCHLUSS-MOGLICHKEIT
AN DIE GEPLANTE "SÜD-WEST-SPANGE" AUFGESTELLT.
-DAS OBERFLÄCHENWÄSSER IST IN EINEM GETRENNTEN SYSTEM
ZU FÜHREN UND ENTSPRECHEND ABZULEITEN, SOWEIT ES NICHT AUF DEM
GRUNDSTÜCK ZUR VERSICKERUNG GEBRACHT WERDEN KANN.
-GASVERSORGUNG ERFOLGT ÜBER DIE GVL-GASVERSORGUNG
LEIPZIG GMBH.

-DIE ELEKTRO-VERSORGUNG ERFOLGT ÜBER DIE WESAG MIT EINRICHTUNS EINER MITTELSPANNUNGS-SCHALTAMLAGE AUF DEM BAUQUARTIER. -FERNMELDEANLAGEN WERDEN AUS DEM TELECOM-NETZ VERSORGT. -DIE MÜLLENTSORGUNG ERFOLGT ÜBER DIE ATG-LANDKREIS LEIPZIG. ENTSORGUNGSVERTRÄGE SIND ZIMSCHNE DER ATG UND DEN INVSETOREN ALLE ERSCHLIESSUNGS-MASSNAHMEN INNERHALB DER BAUFLÄCHEN WERDEN ABZUSCHLIESSEN.

PLANUNGSDATEN:

GESAMT-GEBIETSFLÄCHE CA:	82.675	M2	100%
STRASSENFLÄCHE:	5.020	H2	6.07
GRÜNFLÄCHE AN DER B 186	9.460	H2	11.40
SEBAUSARE FLÄCHEN:	68,195	H2	82,53

SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN:

DURCH DIE ANSIEDLUNG NEUER GEWERBE- UND PRODUKTIONS-FLÄCHEN IN DEM GEBIET GE Z/DST IST EINE BEDEUTENDE ZAHL VON ARBEITSPLÄTZEN FÜR DEN RAUM KULKHITZ UND DIE UNMITTELBARE UMGEBUNG ZU ERWARTEN. IN DIESEM ZUSAMMENHANG SOLLEN AUCH NEUE AUSBILDUNGS- UND SCHULUNGS-PLÄTZE EINGERICHTET UND UNTERHALTEN WERDEN.

8 E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Sebauungaplan "Gewerbegebiet GE 2" in Kulkwitz

Rechtsgrundlagen

- Buugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253), zilletzt geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990

 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzurgsverordnung (BauNVO) - 1,d,F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. [3. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBL. II 5. 885. 1124).

 Verorgnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - PlanZVO - vom 18.12.1990. (BGB), I 1991 S. 58)

- Baubridnungsrechtliche Vorschriften des Landes Sachsen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (5 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 + Z BauNVO.
Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe des Kraftfahrzeugwesens zugelassen werden.
Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 + 4 BauNVO und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 + 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§§ 16 - 19 Baunutzungsverordnung, entsprechend den Einschrieben im Plan. Geregelt durch Festsetzungen der GRZ und Höhe der baulichen Anlagen und § 19 Abs. 4 BauNVO.

1.3 Bauweise (6 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5 22 Abs. 4 Baumutzungsverordnung "Abweichende Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan: In den mit "a" bezeichneten Gebieten gilt die offene Bauweise Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

1.4 überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Saugrenzen fesigelegt (5 23 Abs. 1 BauNVO).

Uberschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,00 m Tiefe und max. 4,00 m Breite sind zulässig.

Die Gesamtbreite der Überschreitungen darf jedoch nicht mehr bla 1/5 der ausgeführten Gebäudefassade betragen (5 23 Abs. 3 BauNVO) in den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlögen nach 1 14 BauNVO zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen; Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (5 12 Abs. 6 BauNVO).

1.6 Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Lage der Zu- und Ausfahrten sind abhängig von der künftigen Grundstücksaufteilung. Die im Plan eingetragenen Anschlüsse haben lediglich symbolischen Charakter. Die Anlage der öffentliche Parkplätze und der öffentlichen Grünflächen verändern sich entsprechend.

1.7 Höhenbeschränkung der Gebäude (5 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGE)

Falls es der Produktionsablauf erfordert, kann die im Plan festgesetzte max. Gebäudehöhe mit Gebäudeteilen und technischen Anlagen um bis zu 3.00 m überschritten werden. Die Gesamtsumme der Überschreitungen (bei technischen Anlagen: Projektion der Umhüllungen) barf hochstens 10 % der Dachfläche des Gebäudes betragen (5 18 Nr. 2 BauNVO)

1.8 Begrünung von Außenwanden und anderen Bauteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

fenster- bzw. öffnungslose Außenwandflächen, die größer als 100 mZ sind, sowie sonstige Mauern sind mit geeigneter Vegetation und gegebenenfalls erforderlicher Wuchshilfe zu begrünen.

1.9 Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauG8)

Für das gesamte Gewerbegebiet Kulkwitz beidseitig der Bundesstrasse B 186 ist die Aufstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes beschlossen und beauftragt worden. Die Ampflanzung von Einzelbäumen und Gehölzflächen und die Gestaltung von Grundstücksteilen wie Stellplatzanlagen und ungenutzte Beriebsflächen muss diesen Planvorgaben entpsrechen und ist mit dem Aufsteller des Landschaftpflegeplanes spätestens bis zur Baugenehmigung abzustimnnen.

1.1(Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes

Der LPF-Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes
und setzt unteranderen fest unter Absatz:

4.3.1 Flächenbefestigungen und Regenwesserversickerung 4.3.2 Gehölzanteil

4.3.3 Pflanzgebot für Bäume und Hecken

4.3.4 Strassenbäume, auch entlang der B 186 4.3.5 Parkplatzbefestigung

4.3.6 Gebietsrandbepflanzung und Grossbäume

4.3.7 Fassadenbegrünung und Dachbegrünung
4.3.8 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände und Obstbäune

Nachbarrechtliche Aspekte

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Control of the Cont

2.1 Außenwandflächen

Grelle Farben, glänzende Metall- oder helle Kunststoffoperfläcken sind großflächig nicht zugelassen.

Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

i nach den Festsetzungen des landschaftspflege

2.2 Dacher

Dachform : gemaß Planeintrag
Dachaufbauten : obernalb der festgesetzten max. Gebaudehöhe
gem. 2iff. 1.7
Dachneigungen : Gemaß Planeintrag
Dachdeckung : Grelle farben, glänzende Metall- oder helle

2.3 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und oberhalb der festgesetzten Gebäudenöhen nicht zugelassen. Sie sind im gesamten Planungsgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

rischen Begleitplanes auszuführen

2.4 Niederspannungsleitungen

Sind zu verkabeln, sofern nicht andere, übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind zugelassen als Drahtzaun onne Sockelmauer; Höhe max. 2,00 m. Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum 1,00 m. Sie sind entlang der öffentlichen Flächen auf Dauer zu begrünen.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen. Anfallendes Erdaushubmaterial und evtl. anfallendes Abbruchmaterial sind nach den Bestimmungen des Abfallgesetzes vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Das Erdaushubmaterial soll soweit möglich wieder im Baugebiet verwendet werden.

3. Hinweise:

3.1 Gestaltung von Grundstücksteilen: Die nicht überbauten oder durch Nebenanlagen beanspruchten flächen der behauten Grundstücke sind gartherisch anzulegen und so zu unternalten.

3.2 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen festsatzungen außer Kraft.

Auf den unbedingten Schulz des Grundwassers wird hingewiesen.
Ferner sind das Wasserhaubhaltsgesetz, insbesondere a 19. das Immissionsschutzgesetz und das Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten.
Im Baugenehmigungsverfahren ist die Abstimmung mit der unteren Wasserbehorde erforderlich

3.4 An das Bebauungsplangebiet grenzen Anlagen der Deutschen Bundesbahn, so daß u.U. mit Emissionen zu rechnen ist. Eventuelle Schutzvorkehrungen gemäß § 9 Nr. 24 BauGB gehen zu Lästen des Grundstückseigentümers.

3.5 Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz die Zustimmung der obersten Landesbehörde erforderlich.

3.6 Bet Bauvorhaben ist das geologische Vorgutachten Nr.136913 des Ingenieurbüro Philipp - Partner vom 30.10.1991 zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, daß u.U. weitere eingehende Baugrunduntersuchungen durch den Bauherrn enforderlich sind.

3.7 Anschluss an das Zuliefergleis der WESAG AG

Das bestehende Anschlussgleis Östlich und teilweise nordwestlich am Rande des Baugebeites kann als Zuliefer- / Versandgleis benutzt werden.
Entsprechnde Betreibsvereinberungen sind mit dem jeweiligen Betreiber des Anschlussgleises vertraglich zu regeln.
Das Herstellen und Unterhalten von Verladerampen ist Sache der jeweiligen Investoren.

Aufgestellt vom Planfertiger: Ravensburg, den 06,11,1992

Gebilligt vom Gemeinderat: Kulkwitz, den 1412,1992

STADTPLANER SRL FR. ARCHITEKT BDA RAUENEGGSTR. 1/1 7800 RAVENSBURG TEL. (07 51) 1 40 91



1.11 Massnahmen der technischen Erschliessung

Die Festsetzungen der technischen Erschliessung werden Beständteil des Bebauungsplanes und sind zu beachten.

Schmutzwasser
Ableitung der Abwässer im Trennsystem

Oberflächenwasser
von Dachflächen und unbefestigten Verkehrsflächen

Oberschüssiges Oberflächenwasser ist im benachbarten nördlichen Gebiet zu sammeln bzw nach Hinweisen der STUFA zu klären und in den Tschampert einzuleiten.

sind, soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung

1.12 Strassenführung

Es bleibt vorbehalten, dasm die Üstliche Spange der Erschliessungsstrasse je nach Aufteilung und Grösse der Baugrundstücke entfällt. un eine wirtschaftlicherere Erschliessung zu ремаhrleisten.

Soweit erfoderlich ist ein Löschwasserteich anzulegen.



