

GEMEINDE LEIZEN

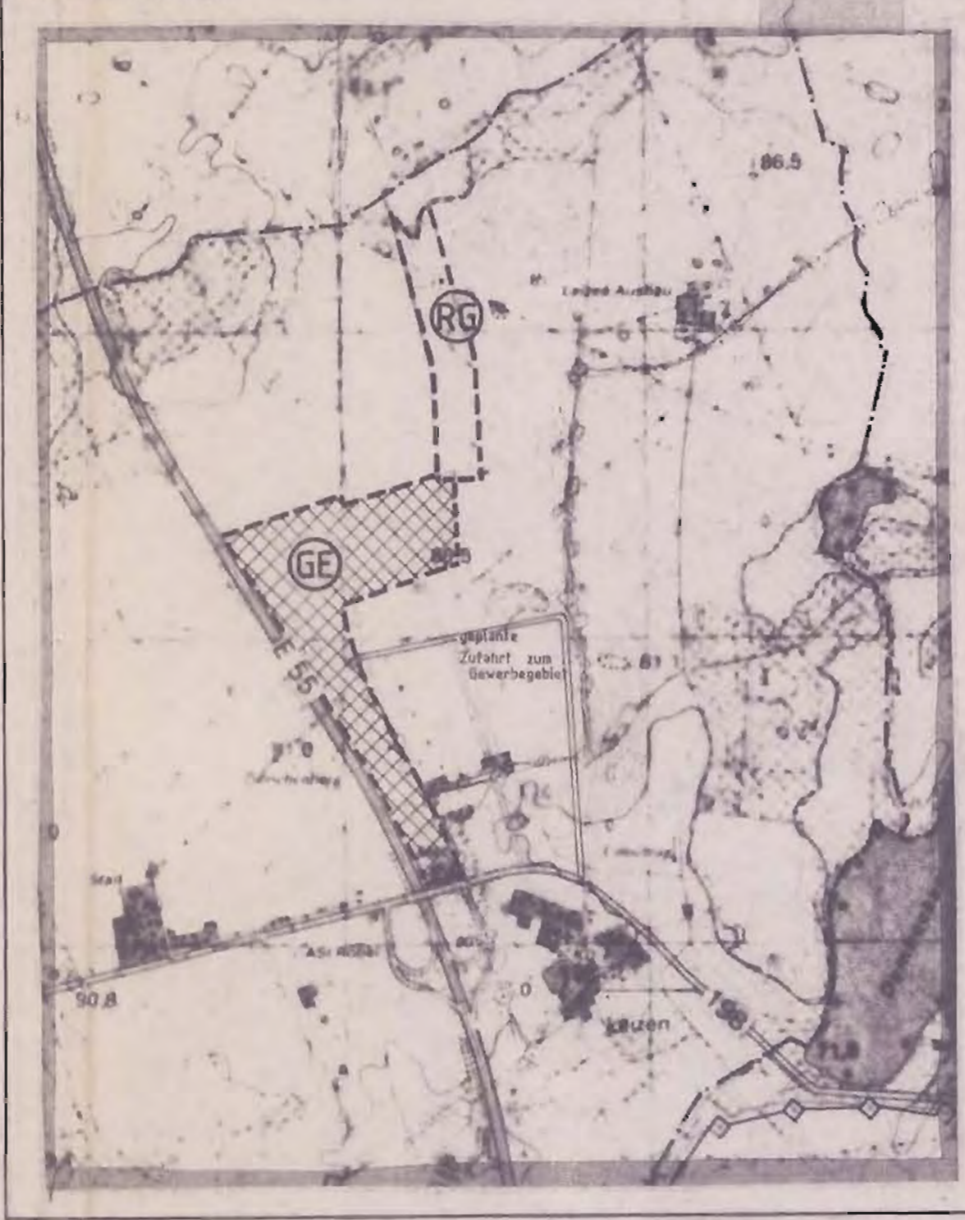
KREIS RÖBEL

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 01
INDUSTRIE - UND GEWERBEGEBIET

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:2000

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:25000



TEXTTEIL B

- I. Art der baulichen Nutzung
1. In den Baugebieten GE und GI sind zulässig: Gewerbebetriebe, aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise werden zugelassen, Schank- und Speisewirtschaften.
2. Im Baugebiet GE sind zulässig Gewerbebetriebe aller Art, die nicht erheblich belästigen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen.
- Ausnahmsweise werden zugelassen, Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
3. Das mit RG bezeichnete Remanurierungsgebiet ist ausschließlich für Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Landschaftsfliegerischen Begleitplan Nr. 1 vorgesehen.
4. In allen Baugebieten wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau-NVO eingeschränkt auf:
- Einfriedungen, Müllboxen, Windschutzblenden und Herbeanlagen.
5. Die Lärmimmission darf die folgenden Richtwerte nicht überschreiten:
- bei Tag 65 dB (A)
- bei Nacht 50 dB (A)
- Die Nachtreit beträgt 8 Stunden und beginnt im allgemeinen um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.
- II. Maß der baulichen Nutzung
1. Im Gewerbe- und Industriegebiet im nördlichen Teil sind zugelassen:
- a - abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
zulässig sind Gebäude über 50 m Länge
- Im Gewerbegebiet im mittleren Bereich ist die offene Bauweise vorgeschrieben.
- Dies beinhaltet, daß Gebäude von max. 50 m Länge zugelassen sind.
2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 Bau-GB - Sichtfelder -
- An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen Sichtfelder von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung und von baulichen Anlagen z.B. Einfriedungen, Herbe- und Windschutzanlagen, Müllboxen, Garagen, Stellflächen, Aufschüttungen u.a. von mehr als 0,40 m Höhe über Fahrbahnrand freizuhalten.
3. Garagen und Stellplätze entspr. § 9 BauGB und § 12 BauNVO
- Nach § 2, Abs. 2, der Garagenverordnung ist vor den Garagen ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen. Der Stauraum soll - damit er seinen Zweck erfüllt - befahren werden können, ohne daß die Kraftfahrzeuge auf der öffentlichen Straße anhalten müssen. Er darf deshalb nicht durch Tore, Ketten und dergleichen abgeschlossen sein. Um den öffentlichen Verkehr nicht zu behindern, soll er auf dem Baugebiet liegen und bei Einzelparagen mindestens 5,50 m lang sein.
- Um einer Vorseigung unbebauter Flächen durch wasserundurchlässige Befestigungen entgegenzuwirken, müssen Stellplatzflächen und Hofräume mit wasserundurchlässigen Belägen, Rasengittersteinen, Schottersteinen u.ä. ausgeführt werden. Eine Teilbefestigung der Fahrspuren bzw. Zugänge ist erlaubt.
4. Leitungsrecht entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 23
- Die im Bebauungsplan eingezeichneten öffentlichen Leitungsrechte gelten bei Erfordernis zu Gunsten der Gemeinde (Leiten, des möglichen Abwasserzweckverbandes sowie der möglichen Energieversorgung und der möglichen Wasserversorgung).
5. Begrünung nach § 9, Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- Art und Maß ist im Landschaftsfliegerischen Begleitplan enthalten. Er ist Bestandteil des Verfahrens.
6. Aufschüttungen im westlichen Bereich, Sichtschutz- und Lärmschutzwall nach § 9, Abs. 1 Nr. 24
- Aus Gründen des Lärmschutzes wird zwischen der RAB und dem Baugebiet ein Lärmschutzwall vorgesehen. Die Höhe bzw. der Umfang werden erst nach den einschlägigen Untersuchungsergebnissen der dazu verantwortlichen Stellen festgelegt.
7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers der Erschließung entspr. § 9, Abs. 1 Nr. 26
- Im Bebauungsplan sind soweit wie möglich die strassenbautechnisch erforderlichen Böschungen einzutragen. Es handelt sich dabei um flachgeneigte Böschungen mit einer Neigung von mindestens 1:1,5 und max. 2,0 m Höhe. Diese Böschungen sind auf den Baugrunderkünden zu dünden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen. Ihre Herstellung ist Bestandteil des Erschließungsaufwandes.
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
- 8.1.1. Dachform
- Im Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet sind Flachdächer oder flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung bis 20° sowie pult- oder schieffdachförmige Dachausbildungen zulässig.
- 8.1.2. Firstrichtung
- Die Firstrichtung im Gewerbegebiet wird grundsätzlich nicht festgelegt.
- Hinweis:
- Abgewinkelte Gebäudeteile sind zulässig.
- 8.2. Höhenbeschränkung
- Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Höhenbeschränkungen sind einzuhalten und dürfen bei Genehmigung durch das Bauamt nur unwesentlich überschritten werden.
- 8.3. Gestaltung der baulichen Anlagen
- Die baulichen Anlagen sind hinsichtlich der Farbgebung so mit der Umgebung in Einklang zu bringen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Für die Außenfassade der Gebäude sind Naturtöne, pastellfarbene Tönungen zu verwenden.
- Der herkömmliche Hausbau ist vorzugsweise rot- bis dunkelbraunes Ziegelmauerwerk anzuwenden. Glas ist zulässig. Stahlbau- Stahlkonstruktionen und Außenwandblechelemente sind zulässig.
- 8.4. Einfriedungen
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind in Form von Hecken, Holz- und Drahtzaun zulässig. Sie dürfen max. 1,40 m nicht überschreiten.
- 8.5. Verkehrsflächen
- Daßung von baulichen Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrunderkünden
- Hinweis:
- Der Grundstückseigentümer hat das Einbauen von Stütz- und Fundamenten für Verkehrsflächenbefestigungen einsch. einer Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn sowie evtl. Entwässerungseinrichtungen für das Erdplanne auf seinem Grundstück zu dünden. Aus vermessungstechnischen Gründen (Stützungen von Grenzzeichen) sind die öffentlichen Flächen abgrenzende Sokkelplatten mittig auf die Grundstücksgrenze zu setzen. Dies hat der jeweilige Eigentümer zu dünden.
- 8.6. Herbeanlagen
- Herbeanlagen sind grundsätzlich nur am Ort der Leistung zulässig.
- Unzulässig sind Herbeanlagen mit wechselnd oder bewegter Licht.
- Freistehende Herbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 8,00 m über mittlerer 0,1 Grundstücksoberfläche nicht überschreiten.
9. Bodendenkmale
- Im Gebiet des Bebauungsplanes ist mit historisch bedeutsamen Funden vorzeitlicher Besiedlung bzw. prähistorischer Entwicklung zu rechnen.
- Auflage:
- Wenn während der Erdbauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9, Abs. 2 VO zum Schutz und zur Erhaltung geschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluß Nr. 140492/16 vom 14.04.1992 der Gemeindevertretung Leizen zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 01 Gewerbe- und Industriegebiet Leizen
- Leizen, den Der Bürgermeister (Siegel)
2. Beschluß Nr. 140492/17 vom 14.04.1992 der Gemeindevertretung Leizen zur Beteiligung der Bürger und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
- Leizen, den Der Bürgermeister (Siegel)
3. Bekanntmachung durch Aushang zur Auslegung des Entwurfs des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 01 Gewerbe- und Industriegebiet Leizen
- Leizen, den Der Bürgermeister (Siegel)
4. Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 01 Gewerbe- und Industriegebiet Leizen, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, M 1:2000, dem Textteil B und der Begründung hat in der Zeit von bis während folgender Zeiten:
- Montag bis Freitag von 09.00 Uhr bis 12.30 Uhr und
Dienstag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr in Gemeindesaal Leizen öffentlich ausgesetzt.
- Die öffentliche Auslegung erfolgte mit dem Hinweis, daß Besuchen und Einwendungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
- Leizen, den Der Bürgermeister (Siegel)
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am in einem Abwägungsverfahren geprüft.
- Das Ergebnis ist den Einsendern mitgeteilt worden.
- Leizen, den Der Bürgermeister (Siegel)
6. Der Katastermäßige Bestand am sowie die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig festgehalten.
- Röbel, den Der Leiter des Katastersamtes (Siegel)
7. Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 01, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil B wurde am von der Gemeindevertretung Leizen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 01 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Leizen am gebilligt.
- Leizen, den Der Bürgermeister (Siegel)
8. Die Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 01, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil B, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom an mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Leizen, den Der Bürgermeister (Siegel)
9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung Leizen vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte am die satzungändernden Beschlüsse.
- Leizen, den Der Bürgermeister (Siegel)
10. Die Erstellung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 01 sowie die Stelle, bei der der Plan auf dem Amt der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit von bis bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Rechten der Abwägung sowie auf die Rechtefolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erleichen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am in Kraft getreten
- Leizen, den Der Bürgermeister (Siegel)

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2283), geändert durch Artikel 21 § 5 Abs. 6 des Gesetzes vom 22. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093)
- Baunutzungsverordnung BauNVO in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 117)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planischeiherordnung 1991 PlanV 90) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1991 S. 50)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20. März 1997

Zeichenerklärung

- GE/GI Gewerbe-Industriegebiet
zulässige Nutzung s. Textteil B
- 0,6 GRZ - Grundflächenzahl
- 0 offene Bauweise, Textteil B
- a abweichende Bauweise s. Textteil B

Baugebiet	Vollgeschosse
RGZ	GFZ
	Bauweise

- kleines Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Gewerbegebiete § 8 BauNVO, § 2 Art. 131, PlanV
- Industriegebiete § 9 BauNVO, § 2 Art. 132, PlanV
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 2 Art. 63, PlanV
- Flächen für Abfahrmatten von Söufz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB § 2 Art. 132, PlanV
- Flächen für Anpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB § 2 Art. 15, 12, PlanV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes § 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB § 2 Art. 15, 6, PlanV
- Flächen für Nutzungseinschränkungen
- Rücken, die von Bebauung freizuhalten sind (Schuttbereich)
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belasten Flächen
- Aufbahn- und aufbahnähnliche Straßen
- sonstige überörtliche Straßen
- Baugrenze
- oberirdische Hauptversorgungsleitung
- Elektrizität
- Bäume
- Kulturdenkmal
- § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB § 2 Art. 15, 6, PlanV
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB § 2 Art. 132, PlanV
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB § 2 Art. 15, 12, PlanV
- § 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB § 2 Art. 15, 6, PlanV
- § 2 Art. 63, PlanV
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB § 2 Art. 132, PlanV
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB § 2 Art. 15, 12, PlanV
- § 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB § 2 Art. 15, 6, PlanV

AUSFERTIGUNG:

GP:	GP:	GP:	GP:	GP:
Gemeinde Leizen / Krs. Röbel				
Bauart: Industrie- und Gewerbegebiet				
Plan: vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 01				
Mastab: 1:2000 Datum: 13. April 1992 ges:				
BGR NE-BÜRO W. GRIEHL GmbH Röbel-Druckerei Friedrichstraße 22 D-2071 Altshaus				