

3. Planfertigung



Planung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

GEWERBEGEBIET GLEBITZSCH
- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT -

Gemeinde Glebitzsch, Landkreis Bitterfeld,
Flur 3, bestehend aus den Flurstücken:
16/22, 16/21, 16/20, 16/19, 16/18, 16/17, 16/16
20/1, 45/17, 67/20, 68/18, 65/20, 20/3, 20/16,
20/17, 20/19, 20/18, 20/20, 20/21, 20/23, 20/22,
20/24, 20/25, 20/27, 20/26, 20/28, 20/29, 20/31,
20/30, 20/32, 20/33, 20/34, 20/35, 20/13, 16/11,
~~16/23~~, 8/1, 21/3, 21/4, ~~16/24~~, ~~16/25~~

Planfertiger:

Anlauf Ing.-Consulting GmbH
Karlstraße 55
8000 München 2
Tel.: 089/55 22 60-0

Die Gemeinde Glebitzsch erläßt auf Grund §§ 2, 9 und 10 des BauGB i.d.F.
vom 08.12.1986 diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 07.06.93 als

S A T Z U N G

Inhalt:

- Teil A - Planzeichnung
- Teil B - Textliche Festsetzungen
 - BI - Festsetzungen durch Planzeichen
 - BII - Festsetzungen durch Text
 - BIII - Begründung
 - BIV - Verfahrensübersicht
- Anlage zur Verfahrensübersicht

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechts-
verbindlich.

Planverfasser:

Gemeinde:

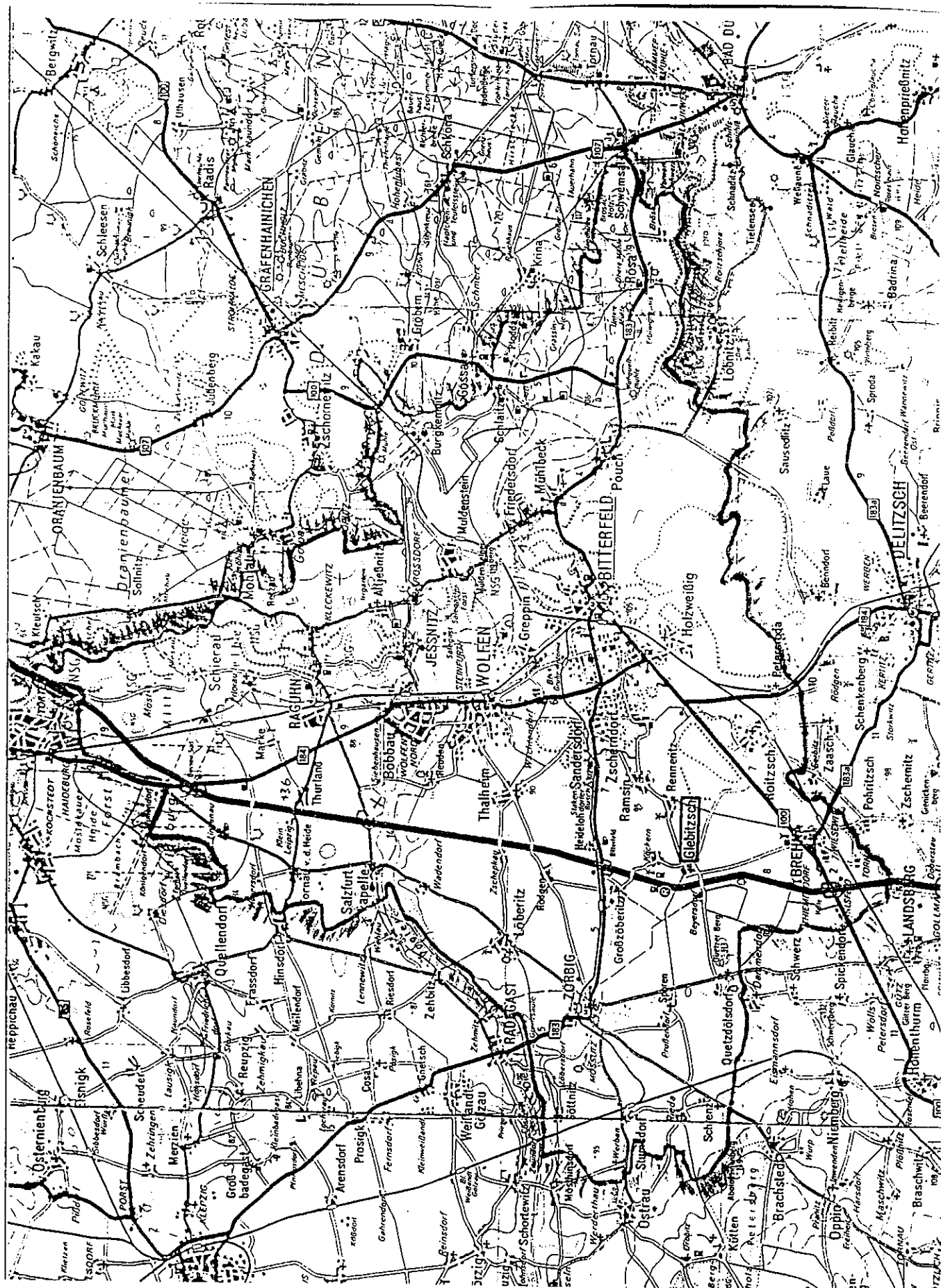
- a i c -
Anlauf Ing.-Consulting GmbH
Karlstr. 55, 8000 München 2

München, den 07.06.1993
(Ort, Datum, Stempel)

i.v.
(Unterschrift)
Karlstraße 55
8000 München 2
Tel. 55 22 60-0 - Fax 55 22 60-99

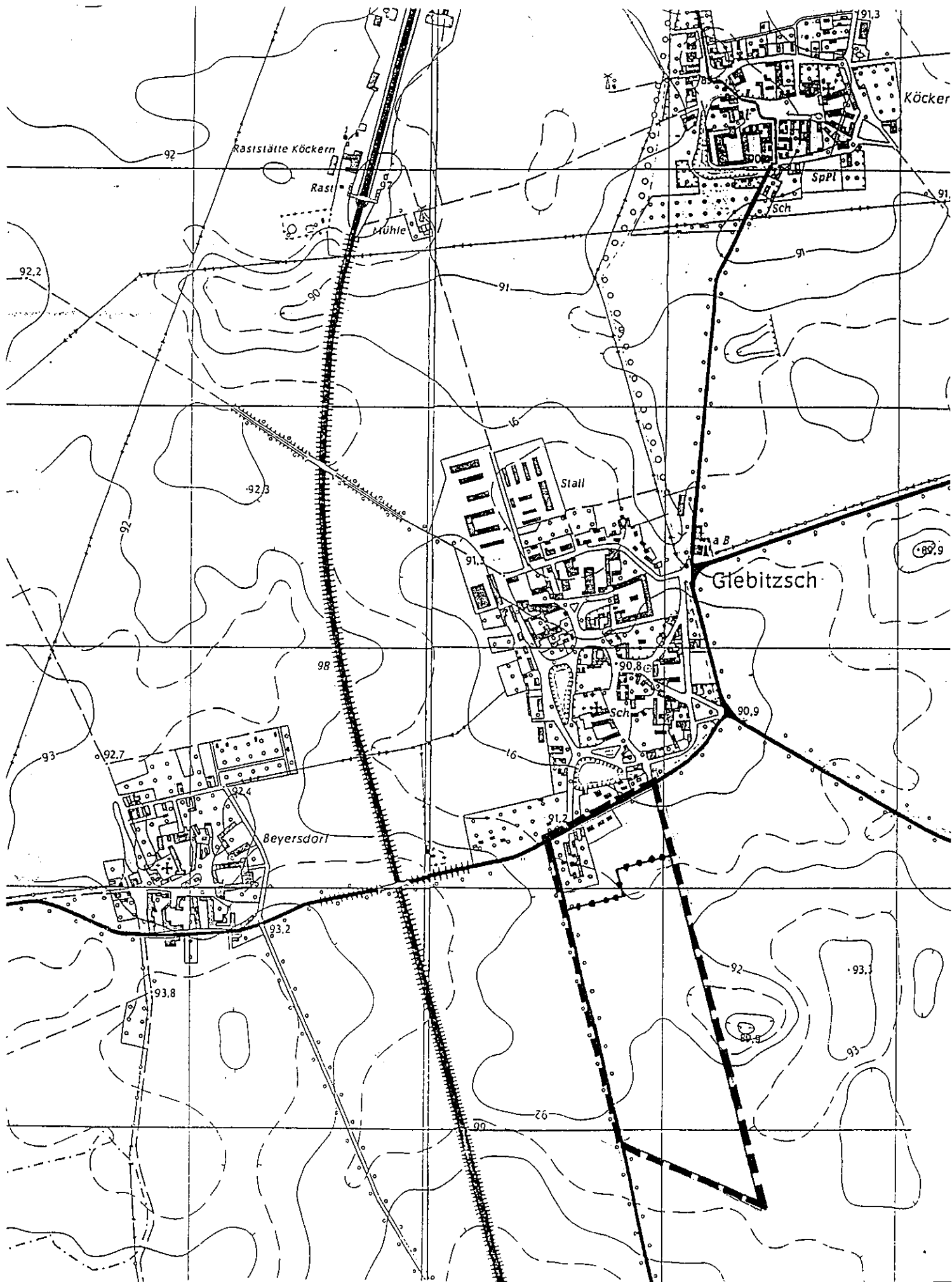
Glebitzsch, den 14.06.93
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

.....
(Unterschrift Bürgermeister)



ÜBERSICHT M 1:120 000

Bundesland Sachsen-Anhalt
Regierungsbezirk Dessau
Landkreis Bitterfeld



LAGEPLAN M 1:10 000

Gemeinde Glebitzsch
Gemarkung Glebitzsch
Flur 3

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 GE

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.2 MI

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2.3 GRZ

Grundflächenzahl

2.4 GFZ

Geschoßflächenzahl

2.5 z. B. III

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

2.6 z. B.

GE	III
GRZ 0,6	GFZ 1,6
TH = - m	

Erläuterung der Nutzungsschablone

- Art der Nutzung-Geschossigkeit

- GRZ GFZ

- Traufhöhen ab OK Gelände

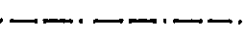
2.7 z. B. 260

- Geschoßflächenzahl als Höchstwert, z. B. 260 m² pro Einzelgrundstück

2.8 I + D

Zulässig zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss ein ausgebautes Dachgeschoß sein muß.

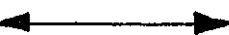
3. Bauweise

3.1 

Baugrenze

3.2 

Grenzen zwischen verschiedenen Nutzungen sowie Maßen der baulichen Nutzungen

3.3 

Hauptfirstrichtung

3.4 z. B. 15-45°

Dachneigung

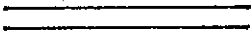
3.5 SD

Satteldach

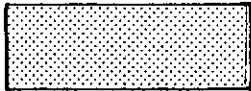
3.6 o

offene Bauweise

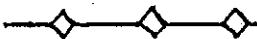
4. Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|---|---|
| 4.1 |  | öffentliche Verkehrsflächen,
geplant |
| 4.2 |  | öffentlicher Fußweg, geplant |
| 4.3 |  | öffentlicher Radweg, geplant |
| 4.4 |  | Sichtdreieck |
| 4.5 |  | Hauptzufahrtsbereich des Grund-
stückes, Breite = 8,00 m |

5. Grünflächen

- | | | |
|-----|---|--|
| 5.1 |  | öffentliche Grünfläche, vorhanden |
| 5.2 |  | öffentliche Grünfläche, geplant |
| 5.3 |  | Parkanlage |
| 5.4 |  | private Grünflächen, zu bepflanzen
mit Bäumen und Sträuchern |
| 5.5 |  | vorhandener und zu erhaltender Baum-
und Strauchbestand |
| 5.6 |  | zu pflanzende Einzelbäume |
| 5.7 |  | zu beseitigender Baumbestand, er-
satzweise vorzunehmende Neuanpflan-
zung |
| 5.8 |  | vorhandene Obst- und Nutzgärten |

6. Versorgung

6.1 

unterirdische Leitungen

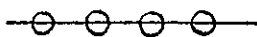
6.2 

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

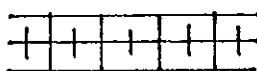
- Elektrizität



6.3 

Grenze des Sicherheitsabstandes
zu oberirdischen Versorgungslei-
tungen

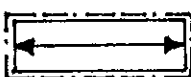
7. Sonstige Planzeichen

7.1 

Flächen für Aufschüttungen, zu be-
pflanzender Erdwall

7.2 

Flächen für die Errichtung von
Lärmschutzwänden

7.3 

Umgrenzung der Flächen für
Gebäude

7.4 

Umgrenzung der Flächen für
Garagengebäude mit Zufahrtsrichtung
und Firstrichtung

7.5 

mit Leitungsrechten zu belastende
Flächen

7.6  z.B. 20/26

Flurstücksnummer

7.7 

bestehende Grundstücksgrenzen

7.8 

Vorschlag für die Aufhebung von
Grundstücksgrenzen

7.9 

Parzellierungsvorschlag

7.10 

bestehende Gebäude mit Firstrichtung
Haupt-/Neben-/Garagengebäude

7.11 

oberirdische Leitungen

7.12  KV

Hoch- und Mittelspannung

7.13 

Stahlgitter-Mast
Höhe über Gelände = 8,20-11,20m

7.14 

ausschließliche Bebauung im Sinne
des § 8 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO

BII. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Das Bauland im südlichen Bereich des Lärmschutzwalls ist als Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

1.1.2 Nicht zugelassen sind in Bezug auf § 8 Abs. 2 der BauNVO:
- Öffentliche Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe (wie z. B. Kaufhäuser, Supermärkte, etc.)

1.1.3 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3, Pkt. 2 der BauNVO sind nicht zugelassen.

1.1.4 Bei den zwei benachbarten Grundstücksflächen im nord-westlichen Bereich des Gewerbegebietes (L II 0.60/Wall) ist ausschließlich eine Bebauung im Sinne des § 8 Abs. 2, Pkt. 2 der BauNVO zugelassen.

1.1.5 Ausnahmen gem. § 14 Abs. 2 der BauNVO sind zugelassen.

1.1.6 Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen Feuer- und Polizeimelder, Mülltonnen sowie Telefonhäuschen zulässig. Die Müllsammelbehälter sind entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in bauliche Anlagen zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Das Bauland im nördlichen Bereich des Lärmschutzwalls ist als Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 der BauNVO ausgewiesen.

1.2.2 Nicht zugelassen sind in Bezug auf § 6 Abs. 2 der BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2.3 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2.4 Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen zugelassen. Erdgeschossige Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 15 m² Grundfläche sind ebenfalls zulässig, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen (zwischen Straße und Wohnhaus).

1.2.5 Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO nicht zugelassen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gewerbegebiet

2.1.1 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt drei.

2.1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

2.1.3 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6.

2.1.4 Folgende Wandhöhen von OK Gelände bis OK Dachkonstruktion sind an den Traufseiten höchstens zulässig:

Bei Gebäuden I - III	= 7,50 m
Bei Garagen und Nebengebäuden	= 4,50 m

2.1.5 Dachform: Satteldach mit Hauptfirstrichtung

2.1.6 Dachneigung: 15 - 45°

2.2 Mischgebiet

2.2.1 Pro Einzelgrundstück ist die Geschoßfläche mit 260 m² als Höchstwert vorgeschrieben.

2.2.2 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

2.2.3 Folgende Wandhöhe von OK Gelände bis OK Dachkonstruktion sind an den Traufseiten höchstens zulässig:

Bei Gebäuden max. II	= 6,00 m
Bei Gebäuden I + D	= 4,00 m
Bei Garagen und Nebengebäuden	= 2,75 m
Bei Gartenhäusern	= 2,30 m

2.2.4 Dachform: Satteldach, firstmittig, gleiche Dachneigung

2.2.5 Dachneigung: 25 - 45°

2.2.6 Garagen, die mit dem Wohnhaus zusammengebaut sind und gleiche Firstrichtung haben, müssen in gleicher Neigung wie das Wohnhaus gedeckt werden. Freistehende oder rechtwinklig an das Wohnhaus angebaute Garagen müssen eine Dachneigung von 25 - 45° haben.

2.2.7 Die offene Bauweise ist vorgeschrieben.

2.2.8 Bei den benachbarten Grundstücken an der nördlichen Landstraße II.056 ist ausschließlich eine Bebauung in offener Bauweise und das zweite Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß zulässig (I + D). Die Traufhöhe ist der vorhandenen Bebauung anzupassen.

3. Dachgestaltung

3.1 Gewerbegebiet

3.1.1 Die Dachflächen von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen sind nur in naturroter Eindeckung zulässig.

Material: Tonziegel oder Betondachsteine.

Ausnahmen von dieser Regelung, d.h. die Verwendung von roten Dachschindeln, können in Abstimmung mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde zugelassen werden.

3.1.2 Der Dachausbau ist grundsätzlich zulässig.

3.1.3 Dachform und Eindeckung von Gauben sind auf das Hauptdach abzustimmen.

3.2 Mischgebiete

3.2.1 Die Dachflächen von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen sind nur in naturroter Eindeckung zulässig.

Material: Tonziegel oder Betondachsteine.

3.2.2 Der Dachausbau ist grundsätzlich zulässig.

3.2.3 Dachform und Eindeckung von Gauben sind auf das Hauptdach abzustimmen.

4. Bauweise und Fassadengestaltung - mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 83 BauO

4.1 Gewerbegebiet

4.1.1 Die Büro- und Verwaltungsgebäude sind in massiver Bauweise zu errichten. Die Ausführung der Außenwände ist in ortstypischen Materialien und Farben sowie als Sichtmauerwerk oder als Putzbau vorzusehen.

4.1.2 Lager- und Produktionshallen sind auch in Stahlbauweise mit Leichtmetallverkleidung zulässig.

4.1.3 Die Verwendung von Baumaterialien und die Farbgestaltung ist mit der Gemeinde abzuklären.

4.2 Mischgebiet

4.2.1 Die Gebäude sind grundsätzlich in massiver Bauweise (Mauerwerksbau) zu errichten.

4.2.2 Die Ausführung ist als Sichtmauerwerk oder als Putzbau vorzusehen.

4.2.3 Stark auffallende Verkleidungen, Putzstrukturen oder Zierputze sind unzulässig.

- 4.2.4 Die Verwendung von Baumaterialien und die Farbgestaltung ist mit der Gemeinde abzuklären.
- 4.2.5 Die Fenster, Türen und Tore sind grundsätzlich als Holzkonstruktionen auszuführen.
- 4.2.6 Bei den Fenstern ist zusätzlich in Maßstäblichkeit zur Fassadengestaltung eine Unterteilung von mindestens einer Sprosse pro Fensterflügel vorzusehen.

5. Garagen und Kfz-Stellplätze

5.1 Gewerbegebiet

- 5.1.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sowie der Besucherstellplätze sind auf dem Privatgrundstück herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.
- 5.1.2 Garagengeschosse werden nicht auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet, wobei nur max. ein Vollgeschoß zulässig ist.
- 5.1.3 Tiefgaragen sind unterhalb von Gebäuden zulässig und dürfen nur mit ihren Einfahrten und erforderlichen Notausgängen sichtbar im Gelände liegen.

5.2 Mischgebiet

- 5.2.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach § 49 der Bau O
- 5.2.2 Die Bauweise und die äußere Gestaltung der oberirdischen Garagengebäude ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen für die Hauptgebäude vorzunehmen.

6. Einfriedung

6.1 Gewerbegebiet

- 6.1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 6.1.2 Die Einfriedungen sind in den Eingabeplänen darzustellen und genehmigen zu lassen.

6.2 Mischgebiet

- 6.2.1 Einfriedungen sind als lebende Hecken oder als aufrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

7. Sichtdreiecke

- 7.1 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen von OK Straßenmitte, unzulässig. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Ansatz der Krone mindestens 2,80 m über OK der Straßenmitte.

8. Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen grundsätzlich nicht auf dem Dach angebracht werden. Die Werbeflächen bedürfen der Genehmigung.

9. Zusätzliche Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 83 BauO

9.1 Mischgebiet

- 9.1.1 Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen und im Sinne einer dem Ortsbild angepaßten Bauweise zu gestalten.

10. Schallschutz

- 10.1 Zwischen dem Gewerbe- und dem Mischgebiet ist ein Lärmschutzwall (zu bepflanzender Erdwall) in einer Höhe von 3,00 m und einer Sohlbreite von mindestens 5,00 m anzulegen.
- 10.2 An der östlichen Seite des Mischgebietes wird ein Streifen von 2,00 Meter parallel zum Fußweg für eine Lärmschutzwand freigehalten. Die Lärmschutzwand ist zum Zeitpunkt des Bestehens der südöstlich geplanten Wohnhäuser des Mischgebietes sowie des gesamten Gewerbegebietes auf Nachweis, d.h. Messungen der Immissionswerte an der süd-östlichen Seite des Mischgebietes, zu errichten.
- 10.3 Einzuhalten sind Schallimmissionswerte:
Tags: 06.00 - 22.00 Uhr = 64 dB
Nachts: 22.00 - 06.00 Uhr = 56 dB

11. Grünordnung

11.1 Gewerbegebiet

11.1.1 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen außerhalb der Baugrenzen hat in aufgelockerter, freiwachsender Form zu erfolgen. Entlang der inneren Erschließungsstraße ist durch das Anpflanzen von freistehenden Bäumen im regelmäßigen Abstand eine lockere Alleebildung herzustellen. Dieses ist mit der Gemeinde abzustimmen.

11.1.2 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen innerhalb der Baugrenzen hat mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen zu erfolgen.

11.1.3 Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen. Die Pflanzenauswahl wie folgt:

Bäume, wie z. B.: Eiche, Walnuß, Kastanie, Ahorn,
Linde, Birke
Sträucher, wie z. B.: Flieder, Jasmin, Haselnuß, Schnee-
ball, Strauchrosen

11.1.4 Der Alleecharakter der Landstraße im Westen des Plangebietes ist von der Gemeinde zu ergänzen und zu erhalten (Neu- und Ersatzanpflanzungen).

11.2 Mischgebiet

11.2.1 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen außerhalb der Baugrenzen hat in aufgelockerter, freiwachsender Form zu erfolgen.

11.2.2 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen innerhalb der Baugrenzen hat mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen zu erfolgen.

11.2.3 Der Bestand an Obstgärten, sowie Zier- und Nutzgärten ist zu erhalten und bei Neuplanungen zu berücksichtigen. Die Neuanlage von gleichwertigen Gärten, das Anpflanzen von Stauden, Kräutern etc. ist anzustreben.

11.2.4 Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen. Die Pflanzenauswahl wie folgt:

Bäume, wie z. B.: Eiche, Walnuß, Kastanie, Ahorn, Linde,
Birke, Obstbäume
Sträucher, wie z. B.: Flieder, Jasmin, Haselnuß, Schneeball,
Strauchrosen

B III. BEGRÜNDUNG

1. Anlaß und Zweck der Planung

- 1.1 Für die historisch weitgehend landwirtschaftlich geprägte Gemeinde Glebitzsch besteht die Notwendigkeit, sich zu einer Gemeinde mit einer noch stärkeren vielfältigeren Nutzungsstruktur zu entwickeln. Ausgehend von der wirtschaftlichen Situation, den infrastrukturellen und natürlichen Gegebenheiten sowie in Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Bewohner wurde im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet von ca. 12,64 ha und ein Mischgebiet von ca. 5,64 ha ausgewiesen.
- 1.2 Im Zentrum der Bemühungen der Gemeinde stehen dabei solche Maßnahmen, die zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde selbst führen. Die Notwendigkeit ergibt sich auch aus der Tatsache, daß
- das Beschäftigungsniveau in der Landwirtschaft künftig den gegenwärtigen Beschäftigungsgrad nicht nennenswert überschreiten wird.
 - der Abbau von Arbeitsplätzen in den Industriestandorten - im Raum Bitterfeld, Halle - für den absehbaren Zeitraum noch stärker sein wird als neue Arbeitsplätze geschaffen werden,
 - die Mehrzahl der ABM-Beschäftigungen nur zeitlich begrenzt bestehen.
- 1.3 Um den wirtschaftlichen Strukturwandel zu bewältigen, ist es für die Gemeinde unerlässlich, Alternativen für den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Fortbestand zu entwickeln. Dies ist umso notwendiger, als Bereiche der technischen und sozialen Infrastruktur dringend zu modernisieren sind bzw. teilweise Bereiche völlig neu geschaffen werden müssen. Eine öffentliche Aufgabe, deren Bewältigung mit einem erheblichen Finanzaufwand verbunden ist, der die gegenwärtigen Einnahmemöglichkeiten der Gemeinde bei weitem überfordert. Mit der Ansiedlung einer Vielzahl von produzierendem Gewerbe kann diese Situation langfristig verbessert werden.
- 1.4 Der Planaufstellungsbeschluß der Gemeinde erging am 15.09.1991. Zweck des Bebauungsplanes ist es, im öffentlichen Interesse eine städtebauliche Ordnung auf den für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücken zu schaffen und deren Erschließung zu sichern.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 2.1 Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan/Stand 09.02.1992 entwickelt worden und wird unter Anwendung des § 8 Abs. 3 BauGB vor dem Genehmigungsverfahren des Flächennutzungsplanes aufgestellt.
- 2.2 Im Flächennutzungsplan wird im Süden der Gemeinde Glebitzsch ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Übergangsbereich vom Dorfgebiet zum Gewerbegebiet wird eine Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan steht somit nicht entgegen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, d. h. der künftigen Darstellung des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

3. Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Das Plangebiet umfaßt eine ca. 18 ha große Grundfläche im Landkreis Bitterfeld, Gemarkung Glebitzsch, Flur 3 gelegen.

3.2 Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Landstraße II.056
Im Osten:	durch die ehemalige Landstraße nach Brehna
Im Süden:	durch die ehemalige Landstraße von Renneritz nach Beyersdorf
Im Westen:	durch die Landstraße II.060

4. Bestand innerhalb des Plangebietes

4.1 Vorhandene Nutzung

Im Anschluß zum unmittelbaren Ortsrand ist bei den Grundstücken entlang der nördlich/westlich verlaufenden Landstraßen zum Teil bereits eine Bebauung vorhanden. Sie besteht aus ein- bis zweigeschossigen, freistehenden Wohngebäuden, zum Teil mit Nebengebäuden. Die Freiflächen dienen als private Hausgärten (einschl. Baumbestand).

Die verbleibende Fläche des Plangebietes wurde bis Sommer 1992 landwirtschaftlich genutzt.

Südlich der bebauten Grundstücke verlaufen eine Trinkwasserversorgungsleitung sowie eine 20 kV-Oberleitung.

4.2 Natur- und Landschaft

Der Baumbestand an der Landstraße II.060 bestimmt ihren Alleecharakter.

Die Freiflächen um die vorhandene Bebauung dienen als private Hausgärten (Obst-, Zier- und Nutzgarten).

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die nordwestlich gelegenen und bereits bebauten Grundstücke im Mischgebiet befinden sich in Privateigentum.

An der östlichen Planbereichsgrenze hat sich im Gewerbegebiet das Straßen- und Tiefbauunternehmen Stüve GmbH angesiedelt. Für das ca. 22.000 m² große Grundstück, im Eigentum des Unternehmens, ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan genehmigt worden.

An der nördlichen Planbereichsgrenze sind die drei direkt an der Straße liegenden und noch zu bebauenden Grundstücke im Privatbesitz.

Der Eigentümer für die noch zu besiedelnde Planfläche im Gewerbe- und Mischgebiet ist die Gemeinde Glebitzsch.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

- 5.1 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung weitgehend unterstützt, indem
- der wirtschaftliche Aufbau der Gemeinde und des Landkreises Bitterfeld
 - die Lebensbedingungen der Gemeindebevölkerung
 - ein Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen
 - die Attraktivität der Gemeinde als landlicher Wohnort gefördert wird.

6. Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend der Nutzung in zwei Bereiche, deren räumliche Abgrenzung der Lärmschutzwall bildet.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet:

Die Festsetzungen dienen der Bewahrung bzw. Weiterführung der Maßstäblichkeit, die sich aus der dörflichen Randbebauung herleitet. Die Planung berücksichtigt, daß aufgrund der vorhandenen oberirdischen Hoch- und Mittelspannungsleitungen beidseitig Sicherheitsabstände einzuhalten sind. Die Geschoßflächenzahl ist mit Flächen-Höchstwerten angegeben, um auf den Einzelgrundstücken die Ein- bis Zweigeschossigkeit innerhalb bestimmter Gebäudegrundflächen zu erhalten, die sich an die bestehenden Gebäude orientieren.

Bei den nordwestlichen Einzelgrundstücken, auf denen bereits Wohngebäude vorhanden sind, wurden diese überbauten Flächen in ihren Abmessungen übernommen. Eine städtebauliche Neugestaltung oder Vergrößerung der vorhandenen Flächen wurde nicht durchgeführt, da innerhalb dieser Flächen um- oder neugebaut werden kann nach den Festlegungen, die für neu zu errichtende Gebäude gelten.

Ebenso wurde angestrebt, hier die ursprüngliche städtebauliche Situation zu erhalten, an der sich auch die Neufestlegungen orientieren.

Gewerbegebiet:

Die Festsetzungen erfolgen gem. § 17 (1) BauNVO und in Verbindung mit der genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanung der Firma Stüve GmbH. Zur Einbindung des Gebietes in die Umgebung wird als wesentliches Merkmal Dachform und Dachneigung des Dorfes für die Dachlandschaft weitergeführt. Es wird ausreichend Spielraum belassen, um die Ansiedlung einer variablen Gewerbestruktur mit ihrer jeweiligen Abhängigkeit von Nutzung und Bauform zu realisieren. Da sich vorrangig produzierende und arbeitsschaffende Betriebe niederlassen sollen, werden Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe für die Nutzung ausgeschlossen.

Die Einschränkung bei der Bebauung der beiden nord-westlichen Grundstücke gem. § 8 Abs. 2 der BauNVO erfolgte aus Lärmschutzgründen (s. Pkt. 6.3).

6.2 Bauweise / Dach- und Fassadengestaltung

Mischgebiet:

Die Festsetzungen berücksichtigen die Vorgaben aus dem Dorferneuerungsplan der Gemeinde und gewährleisten die Einbindung von Neubauten sowie die Gestaltung von Umbauten in ortstypischen Merkmalen.

Gewerbegebiet:

Die Festsetzungen dienen als wichtiges Mittel, um das Gewerbegebiet als Fortentwicklung des Dorfteiles in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein- bzw. anzugliedern.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Umsetzung dieser Forderungen durch z. B. Farb & Materialwahl eine gleichwertige städtebauliche Lösung bietet.

6.3 Immissionsschutz / Lärm

Die Immissionssituation im Planungsbereich wird bestimmt durch den zu erwartenden Verkehrslärm und den Lärmeinwirkungen aus den Gewerbebetrieben.

Entsprechend den Forderungen des staatlichen Amtes für Umweltschutz (STAU) in Wittenberg ist folgendes zum Schutz der Bewohner im Mischgebiet festgesetzt:

1. Die Anlage des zu bepflanzenden Erdwalles in ostwestlicher Richtung als Trennung der Bereiche. Die Abmessungen richten sich nach den vorhandenen oberirdischen KV-Leitungen (max. 12 m Höhe).
Das Verhältnis Sohlbreite/Höhe von 5,00 m / 3,00 m (ca. 1:1,5) ergibt, bei der Lage des Walles innerhalb des 12 m breiten Sicherheitsabstandes, einen verbleibenden Abstand von 7,00 m.
2. Die Errichtung von Lärmschutzwänden beim Übergang der östlichen Bebauung / der neuen Erschließungsstraße entsprechend den örtlich durchzuführenden Messungen.
3. Die Einschränkung der Nutzung bei den beiden nordwestlichen Grundstücken im Gewerbegebiet (s. auch Punkt 6.1).
4. Die Einhaltung folgender Schallimmissionswerte:

Tags:	06.00 - 22.00 Uhr:	64 db
Nachts:	22.00 - 06.00 Uhr:	56 db

6.4 Parzellierungsvorschlag / Baugrenzen

Mischgebiet:

Die Parzellierung erfolgt unter Berücksichtigung der privateigenen Grundstücksflächen, der Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen und der Erschließungsmöglichkeit. Die drei an der Landstraße II.056 gelegenen und bereits bebauten Grundstücke werden im Sinne der Eigentümer entsprechend der derzeitigen Nutzung vergrößert. Die anschließenden drei bereits verkauften Grundstücke werden ebenfalls vergrößert. Im Osten ergeben sich sechs neue Grundstücksflächen.

Die verbleibende Fläche dient dem Gemeindebedarf als Erhalt und Erweiterung des Grünflächenfreiraumes. Die Baugrenzen folgen der traufständigen Bebauung an den beiden Erschließungstrassen.

Gewerbegebiet:

Die Parzellierung erfolgt unter Berücksichtigung des Grundstückes im Eigentum der Firma Stüve GmbH und der ringförmigen Erschließung. Die Grundstücke sind für den je nach Gewerbeart unterschiedlich großen Flächenbedarf variabel ausgelegt. Die Baugrenzen festigen die städtebauliche Strukturierung.

6.5 Verkehrsmäßige Erschließung

6.5.1 Äußere Erschließung

Die Grundstücke im Mischgebiet werden durch die vorhandenen Landstraßen und die neu anzulegende Straße direkt erschlossen.

Das Gewerbegebiet hat zwei Anschlußpunkte: Im Nord-Westen an die vorhandene Landstraße II.060, im Süd-Osten an die neu anzulegende Straße, die an die vorhandene Landstraße II.056 anschließt.

Geplanter Straßenquerschnitt:

- 7,00 m Fahrspur (Bitumen)
- 1,50 m Radweg (Betonsteinpflaster)
- 1,50 m Fußweg (Betonsteinpflaster)

Für die Äußere Erschließung an die L II 0.56 und an die L II 0.60 wird ein Antrag auf Sondernutzung beim zuständigen Straßenbauamt gestellt.

6.5.2 Innere Erschließung

Mischgebiet:

Die Stichstraße im Osten dient der Erschließung von vier Grundstücken und endet in einer Wendemöglichkeit. Der Gehweg führt weiter zur öffentlichen Grünfläche.

Die Teilung, Bebauung und Erschließung der beiden nord östlichen Grundstücke erfolgt unter Berücksichtigung des Sicherheitsabstandes zur oberirdischen KV-Leitung und der Errichtung von Lärmschutzwänden.

Derzeit können die Grundstücke 67/20 und 68/18 nur durch Gewohnheitsrecht über das Privatgelände 45/17 erreicht werden.

Nach Abschluß eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde und den anliegenden Eigentümern wird der Weg, nach der abwasserseitigen Erschließung sowie der Straßen- und Wegbefestigung, zum öffentlichen Weg im Eigentum der Gemeinde werden.

Die Deckschichten für die Fahrspuren sowie für die Fuß- und Radwege im Straßenbereich und in Bereichen, die unmittelbar an die Gebäude grenzen, werden einheitlich in Betonsteinpflaster ausgebildet.

Geplanter Straßenquerschnitt:

- 5,00 m Fahrspur
- 3,50 m Fahrspur
- 3,00 m Fahrspur
- 1,50 m Fußweg

Die Trag- und Deckschichten der privaten Stellplätze werden in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise ausgebildet (z.B. Rasenpflaster, Rasen-

gittersteine) und das Oberflächenwasser versickert.
Die Zufahrten werden ebenfalls in Betonsteinpflaster ausgebildet.

Gewerbegebiet:

Die Grundstücke werden durch Stich- bzw. Ringstraßen erschlossen.

Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im Straßenbereich und in Bereichen, die unmittelbar an die Gebäude grenzen, werden in Betonsteinpflaster ausgebildet.

Die Fahrspuren werden bituminös befestigt.

Geplanter Straßenquerschnitt:

- 1,50 m Grünflächenstreifen
- 7,00 m Fahrspur (Bitumen)
- 1,50 m Radweg (Betonsteinpflaster)
- 1,50 m Fußweg (Betonsteinpflaster)

Der anteilige Landverbrauch wird damit gering gehalten.

Die Zufahrtsbreite zu den Grundstücken beträgt einheitlich 8,00 m.

Die Trag- und Deckschichten der privaten Stellplätze werden in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise ausgebildet (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) und das Oberflächenwasser versickert.

Die Zufahrten werden ebenfalls in Betonsteinpflaster ausgebildet.

Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge werden ebenfalls in Betonsteinpflaster und darüber hinaus mit verstärkten Tragschichten, ausgebildet.

6.5.3 Bemessung der Sichtdreiecke

Die Bemessung der Sichtdreiecke erfolgt gem. RAS-K-1, Ausgabe 1988.

- für die Einmündung der Landstraße II.060 im Westen des Gewerbegebietes ergibt sich als Haltesicht, bei der übergeordneten Straße als Kategoriegruppe B und einer Entwurfsgeschwindigkeit von 70 km/h eine Schenkellänge von 110 m und eine senkrechte Stichlänge von 3 m.
Als zusätzliche Maßnahme zur Erkennung der Vorfahrtsberechtigten L II.060 wird bei der Gewerbestraße ein Stoppschild aufgestellt.
Die Einmündung der neu anzulegenden Straße im Osten des Gewerbegebietes wird ebenfalls in dieser Weise ausgewiesen.
- bei dem Sichtfeld innerhalb des Gewerbegebietes ergibt sich als Annäherungssicht, den Straßenkategoriegruppen C und einer Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h eine Schenkellänge von 70 m und eine senkrechte Stichlänge von 10 m.
- Für die im Sichtdreieck an der L II.060 zu fallenden sechs Bäume, wird an dieser Landstraße der Baumbestand dementsprechend neu ergänzt.

6.5.4 Ruhender Verkehr

Es werden keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen, da sie in ausreichendem Umfang auf den Grundstücken selbst angelegt werden können.

6.5.5 Fußgänger / Radwege

Die Führung dient dazu, zwischen dem Dorfgebiet - der öffentlichen Grünfläche - dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet untereinander Verbindungen zu schaffen.

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung

Im Mischgebiet ist in westöstlicher Richtung eine Trinkwasserleitung vorhanden. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch den Anschluß an das Trinkwassernetz der Mitteldeutschen Wasser- und Abwasser GmbH (MIDEWA).

Die Bereitstellung wird mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Vor Bezug werden alle Bauvorhaben an die Zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Der erforderliche Trinkwasseranschluß sowie das Erweiterungsnetz wird nach Fertigstellung und Inbetriebnahme dem Betreiber der Trinkwasserversorgung im Landkreis Bitterfeld übergeben.

Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen werden geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

Das Löschwasser wird nach dem Regelwerk W 405 mit $96 \text{ m}^3/\text{h}$ für max. 2 Löschstunden bemessen.

Hydranten werden im öffentlichen Fußgängerbereich, in einem Abstand von ca. 100 m, angeordnet.

Dabei ist zu gewährleisten, daß die Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Sofern Fenster bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß mit Leitern der Feuerwehr nicht direkt anzuleitern sind, sind geeignete Maßnahmen zur Schaffung eines zweiten Rettungsweges am Bauwerk zu erbringen.

6.6.2 Abwasser

Die Abwasser werden im Trennsystem in die Kanalisation eingeleitet. Als Zwischenlösung bis zur Erstellung des Großklärwerkes Bitterfeld-Wolfen sind durch die Grundstückseigentümer auf dem jeweiligen Grundstück separate Kleinkläranlagen für den Eigenbedarf zu errichten. Nach Erstellung wird das Plangebiet mittels seiner bis dato erstellten notwendigen Kanäle an dieses Großklärwerk angeschlossen.

Der Hauptanschlußpunkt des Abwassernetzes und die Anschlüsse der einzelnen Bauvorhaben sowie deren Abwasserzusammensetzung sind vom Abwasserzweckverband des Landkreises Bitterfeld genehmigen zu lassen.

Das Oberflächenwasser der privaten Stellplätze wird versickert. Das Oberflächenwasser von Straßenräumen und Dachflächen wird in das Teich- / Grabensystem des Ortsnetzes eingeleitet.

Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen werden geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

6.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelungen von der Mitteldeutschen Energieversorgung AG (MEAG) durchgeführt. Dafür ist der Bau von Trafo-/Übergabestationen erforderlich, die durch die 20 KV-Oberleitung versorgt werden und die einzelnen Grundstücke mittels Erdkabel erschließen. In Abhängigkeit zum zu erwartenden Verbrauch im Plangebiet sind zwei Versorgungsflächen ausgewiesen. Ihre Lage zielt auf die Schwerlastpunkte und geringe Verteilerwege hin. Die Stromversorgung hat in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger zu erfolgen. Die jeweiligen Investoren haben zusammen mit ihrem Bauantrag einen Antrag auf Stromversorgung, für den Zeitpunkt der Ansiedlung, an den zuständigen Versorgungsträger zu stellen.

Bei den vorhandenen oberirdischen Hoch- und Mittelspannungsleitungen ist beidseitig ein parallel verlaufender Sicherheitsabstand von 12 m Breite von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Ausgenommen sind Rasen- und Wiesenflächen sowie eine Teillänge des Lärmschutzwalles (siehe Pkt. 6.3)

Der Lärmschutzwall befindet sich im Sicherheitsstreifen, wobei ein Abstand von 7 m zwischen Oberkante Wall und dem Schwenkbereich der Oberleitung einzuhalten ist.

Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen werden geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

6.6.4 Fernmeldeversorgung

Die Versorgung mit Postanschlüssen hat in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu erfolgen.

Die jeweiligen Investoren haben einen entsprechenden Antrag auf Telefonanschluß an den zuständigen Versorgungsträger zu stellen.

Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen werden geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

6.6.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch die zuständige Bitterfelder Entsorgungs GmbH durchgeführt.

6.7 Grünordnung

Mischgebiet:

In Unterstützung der Dorferneuerungsplanung wird der Erhalt bzw. die Neuanlage / Weiterentwicklung der Obst- und Nutzgärten in einheimischen Gehölzarten gefördert.

Die öffentliche Grünfläche im direkten Umfeld der Bebauung und des Erdwalles dient zur Anlage eines Parkes.

Gewerbegebiet:

Bei der inneren Haupteerschließungsstraße wird durch die lockere Alleebildung das Erscheinungsbild der Straße geprägt, die teilende Wirkung der Straße gemildert.

6.8 Brandschutz

Das Löschwasser wird durch das öffentliche Trinkwassernetz über Hydranten im Straßenbereich bereitgestellt.

7. Altlasten

Das Gelände im Plangebiet wurde bis Sommer 1992 landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenuntersuchungen im August 1992 haben keine verborgenen Altlasten ergeben.

8. Bodenfunde

- keine -

9. Planungsstatistische Zahlen

9.1 Plangebiet - Flächen:

Größe des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches, davon:

MI - Mischgebiet	ca. 3,586 ha = 19,57 % v. H.
GE - Gewerbegebiet	ca. 14,739 ha = 80,43 % v. H.

<u>Brutto-Bauland</u>	Summe ca. 18,325 ha = 100 %
-----------------------	-----------------------------

Gemeinschaftsflächen

a) Öffentliche Verkehrsflächen

MI: ca. 0,260 ha

GE: ca. 1,205 ha

Summe: ca. 1,465 ha = 7,99 % v. H.

b) Gemeinbedarfsfläche (Park/Wall)

MI: ca. 1,171 ha

ca. 1,171 ha = 6,39 % v. H.

c) Öffentliche Grünflächen

MI: ca. 0,060 ha

GE: ca. 0,603 ha

Summe: ca. 0,663 ha = 3,62 % v. H.

d) Fläche für Versorgungsanlagen

MI: ca. 0,006 ha

GE: ca. 0,008 ha

Summe: ca. 0,014 ha = 0,08 % v. H.

Netto-Bauland

a) Überbaubare Grundstücksfläche

MI: ca. 0,284 ha

GE: ca. 8,552 ha

Summe: ca. 8,836 ha = 48,22 % v. H.

b) Freiflächen

MI: ca. 1,805

GE: ca. 4,371 ha

Summe: ca. 6,176 ha = 33,70 % v. H.

9.2 Erschließungskosten

Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen notwendig, die voraussichtlich folgende Kosten verursachen.

1.	<u>Grunderwerbskosten</u>	
	Pauschal	<u>DM 1.480.920,00</u>
2.	<u>Verkehrsanlagen</u>	
2.1	ca. 1380 lfdm Straßen	
2.2	ca. 1270 lfdm Fuß- und Radwege	
	Pauschal	<u>DM 2.649.000,00</u>
3.	<u>Öffentliche Grünflächen</u>	
3.1	ca. 250 lfdm Lärmschutzwall mit Be- pflanzung und Grünflächen	
	Pauschal	<u>DM 75.000,00</u>
4.	<u>Ver- und Entsorgung Wasser</u>	
4.1	ca. 1150 lfdm Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser)	
4.2	ca. 1493 lfdm Abwasserleitung (Regenwasser)	
4.3	ca. 824 lfdm Abwasserleitung (inkl. Hausanschlußschächte)	
	Pauschal	<u>DM 822.500,00</u>
5.	<u>Energieversorgung</u>	
	Pauschal	<u>DM 375.000,00</u>
Geschätzte Gesamterschließungskosten		<u>DM 5.402.420,00</u>

Dieses ergibt bei ca. 103.200 m² Verkaufsfläche einen Netto-Verkaufspreis von 52,35 DM/m².

9.3 Vorgesehene Finanzierung

Die Finanzierungskosten der Erschließung werden auf die Grundstückseigentümer (DM/m²) umgelegt.

Die unterliegenden Kosten der Gemeinde werden ebenfalls auf den Kaufpreis umgelegt.