

Satzung der Gemeinde Sandersdorf über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gewerbegebiet Sandersdorf "Kühler Grund", östlich der Thalheimer Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. 1990 II S. 885) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.04.1992 und mit Genehmigung des Regierungsbevollmächtigten der Bezirksregierung Dessau, Kreis Bitterfeld folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gewerbegebiet Sandersdorf "Kühler Grund", östlich der Thalheimer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnungen

(Es gilt die BauNVO 1990 Maßstab 1:1000)

Präambel

Zeichenerklärung

Nachrichtliche

Übernahme und

Kennzeichnungen: Verfahrensvermerke, Übersichtspläne

Teil B - Text

Bestandteil dieser Satzung sind die beiliegenden Planunterlagen für das Gewerbegebiet Sandersdorf "Kühler Grund"

Gemeindeverwaltung Sandersdorf

Bahnhofstraße 2

0413 Sandersdorf

Telefon 41/8264

Bürgermeister Herr Thiel



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.04.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Flur 1 östlich der Thalheimer Straße, Flurstück Nr. 101/9 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt im Ortseingangsbereich der Gemeinde Richtung Thalheim. Zur Einordnung der Himmelsrichtungen: nördlich der Garagensiedlung, westlich des Tagebaurestloches "Hermine" (Rückstaugrube) und südlich der Landstraße nach Thalheim/Wolfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurnummern:

Gemarkung Sandersdorf; Flur 1; Flurstück 101/9

Hinweise:

1. Wo im Plan Baugrenzen dicht neben Nutzungsgrenzen oder geplante neue Grundstücksgrenzen gezeichnet sind, fallen sie als Festsetzungen geometrisch mit diesen in einer Linie zusammen.
2. Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach eventuell noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Gemäß des Entwurfs der Gemeindeordnung wird derjenige mit einer Geldbuße belegt, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzte Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.11.1991, Beschluß Nr. 78-18/91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.11.1991 bis 06.01.1992 erfolgt.

14.05.92
Sandersdorf, den




Thiel
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ab 20.11.1991 durchgeführt worden.

14.05.92
Sandersdorf, den




Thiel
Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben ab 03.02.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

14.05.92
Sandersdorf, den




Thiel
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.12.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.

14.05.92
Sandersdorf, den




Thiel
Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.01.1992 bis 14.02.1992 während folgender Zeiten

Di	8.00 - 12.00 Uhr
	13.00 - 18.00 Uhr
Do	9.00 - 12.00 Uhr
	13.00 - 16.00 Uhr
Fr	9.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20.12.1991 bis 14.01.1992 durch Aushang (3 Schaukästen) - ortsüblich bekanntgemacht worden.

14.05.92
Sandersdorf, den




Thiel
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bitterfeld, den

Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.04.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

14.05.92
Sandersdorf, den




Thiel
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.04.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.04.1992 gebilligt.

14.05.92
Sandersdorf, den



Thiel
Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Regierungsbevollmächtigten vom
Az: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen -
erteilt.

Sandersdorf, den

Thiel
Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Regierungsbevollmächtigten der Bezirksregierung Dessau, vom _____ Az: _____ bestätigt.

Sandersdorf, den

Thiel
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sandersdorf, den

Thiel
Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Sandersdorf, den

Thiel
Bürgermeister

Textliche Satzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach § 8 BauZVO vom 20.6.1991; § 9 (8) BauGB, Gbl. Teil 1 Nr. 45
nach § 8 BauNVO.

Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB und § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Es liegt in der Lärmschutzzone B. Es sind nur Gewerbebetriebe oder öffentliche Einrichtungen zulässig, die nicht nach § 4 BImSchG I.V.M. der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4 BImSchV-I einer Genehmigung bedürfen.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Die Lärmgrenzwerte betragen tagsüber 65 dB (A) und nachts 50 dB (A). Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 und 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Geschoßflächenzahl beträgt maximal 1,2.
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,6 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse kann zwischen I und II variieren.

Wobei bei der Herleitung der Grundflächenzahl als Nutzfaktor die nachzuweisenden Stellplätze eliminiert werden können.

Gem. § 20(3) BauNVO wird festgesetzt:

die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (hier in Dachgeschossen, die kein Vollgeschoß sind), sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche nur zur Hälfte mitzurechnen.

Gem. § 16(4) BauNVO wird festgesetzt:

Die Traufhöhe von eingeschossigen Gebäuden wird mit mindestens 2,50 m und höchstens 4,00 m über Gelände festgesetzt. Bei zweigeschossigen Gebäuden betragen die Maße 5,00 m und 8,00 m.

"Traufhöhe" ist dabei die Höhendifferenz zwischen der Höhe der ausgebauten Verkehrsfläche auf der Erschließungsseite des Grundstücks, gemessen zwischen den Fluchten der beiden seitlichen Gebäudewände und zwischen der Höhe am Schnitt von Außenkante straßenseitige Umfassungswand mit der Sparrenunterkante.

Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe können im Einzelfall bei der Planung von Gebäuden mit versetzten Geschoßebenen gem. § 16(6) BauNVO zugelassen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich neben Gewerbeflächen eine Mischfläche im südwestlichen Teil des Gebietes. Die Fläche ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzung des Baugebietes abgegrenzt.

Es gelten dort folgende Zulässigkeiten:

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe, ohne große statische oder dynamische Belastung und geringer Lärmimmission,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungsfaktoren werden wie folgt festgelegt:

1. Die Geschoßflächenzahl beträgt 1,2.
2. Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse kann zwischen I und II variieren.

Das Mischgebiet darf maximal bis zu einer Gebäudetraufhöhe von 7,0 m über Gehweg bebaut werden.

2. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise ausgewiesen. Das heißt der seitliche Grenzabstand bei der offenen Bauweise soll in erster Linie dem Brandschutz, der Belichtung und Belüftung, dem störungsfreien Wohnen und nicht zuletzt der städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes dienen.

Die Interessen des Nachbarschutzes werden gemäß des Abstandserlasses (RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.3.1990) und den geforderten Abstandsflächen laut BauGB gewahrt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt nach §23 BauNVO durch die Baugrenzen.

Aufzugsschächte, Treppenhausvorbauten, Hauszugangsvordächer, Kelleraußentreppen können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,20 m ausnahmsweise überschreiten.

3. Maße des Baugrundstückes

Aufgrund der Struktur des entstehenden Gewerbegebietes werden Festsetzungen betreffs der Maße der Baugrundstücke gemäß beigefügtem Grundstücksplan getroffen.

4. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Errichtung von Garagenkomplexen ist nicht zulässig.

Einfriedungen:

Im Bereich der Grünflächen und Wohnbauflächen sind Einfriedungen zu hinterpflanzen.

Werbeanlagen:

Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und den Betrieb von Werbeanlagen besteht Genehmigungspflicht. Zulässig sind nur Werbeanlagen, die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, am Gelände angebracht werden und eine Gesamthöhe von 60cm nicht überschreiten. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen und Werbeanlagen auf den Gebäuden.

Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

5. Besonderer städtebaulicher Nutzungszweck

Es soll ein Gewerbegebiet entstehen, daß sich durch lockere Bebauungsstrukturen und großzügigen Grünbestand auszeichnen soll.

6. Freizuhaltende Flächen

Die Freihaltung von Flächen ist neben den bemessenen Abstandsflächen zwischen Gebäuden erforderlich.

Dies betrifft den Randbereich des Gewerbegebietes in Richtung der Rückstaugrube "Hermine". Zur Abbaukante des Tagebaus ist eine 120 m breite Zone von der Bebauung freizuhalten. Das bedeutet auf die Gewerbefläche bezogen ein Streifen von 50 - 70 m Breite.

Die Fläche kann für Stellplätze, Lagerplätze o.ä. genutzt werden.

Desweiteren sind die Flächen entlang des Korridors, der mit Leitungsrechten der Leuna AG belegt ist, von Bebauung freizuhalten.

7. Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet wird durch eine Hauptstraße erschlossen, die zum einen in die Thalheimer Landstraße, zum anderen in die Wolfener Landstraße einmündet.

Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, wird jeweils eine Linksabbieger-Fahrspur eingerichtet.

Beidseits der Hauptstraße wird eine Verkehrsberuhigung erzielt, indem Geh- und Radwege sowie Stellplätze in Grünflächen integriert werden.

Im Mündungsbereich der Haupteerschließungsstraße an die Landstraßen besteht ein Gebot für mind. 80 m ohne Ein- und Ausfahrt zu den Grundstücken.

8. Versorgungsflächen

Die ausgewiesenen Flächen, auf denen Anlagen für die Versorgung der Unternehmen mit Strom und Wasser errichtet werden, gelten als festgesetzt. Notwendige Nebenanlagen dieser Einrichtungen sind zulässig, ohne daß entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

9. Führung von Versorgungsanlagen

Das Gebiet ist bis Stand April 1992 noch nicht erschlossen. Die anzulegenden unterirdischen Trassen sind dem beigefügten Tiefbauprojektunterlagen zu entnehmen.

10. Entsorgungsanlagen

Das Entwässerungssystem wurde als Trennsystem ausgelegt. Für die Ableitung von Abwässern aus den Sanitäranlagen der einzelnen Gewerbeflächen (Sanitär-/Fäkalwasser) wird eine Abwasserleitung vorgesehen.

Aufgrund der relativ geringen Abwassermenge, die aus der anzusiedelnden Gewerbestruktur resultiert, ist es möglich die Leitung als Sammelkanal in Richtung Sandersdorf zu führen.

Dort wird in einen Abwasserschacht des Neubaugebietes Nord I der Kanal eingebunden.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt mittels Versickerungsanlagen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen (z.B. Versickerungsgraben, nicht versiegelte Oberflächenbefestigungsarten).

Alle belasteten - Öle, Fette, Chemikalien und sonstige toxische Stoffe - Abwässer sind am Anfallort soweit zu säubern bzw. zu behandeln, daß sie der SW-Leitung zugeführt werden dürfen.

11. Grünflächen

Es handelt sich um öffentliche und private Grünflächen.

Um das gesamte Gewerbe- bzw. Mischgebiet wird ein 20 m breiter Grüngürtel angelegt. Diese Parkanlage ist mit standortheimischen Gehölzen und Gewächsen zu begrünen.

Ebenso trifft das für die private Grünfläche von ca. 10 m Breite zwischen den einzelnen Gewerbeflächen zu.

Jedem Bauantrag ist ein aussagekräftiger Freiflächen-gestaltungsplan beizufügen.

In den Grünflächen sind keine Nutzungen wie z.B. Lager und Abstell- oder Parkflächen zulässig. Ungegliederte und große Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

12. Wasserflächen

Offene Wasserflächen sind für das Baugebiet nicht vorgesehen. (Brunnen und kleine Wasserläufe sind davon nicht betroffen).

13. Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaft wird im Geltungsbereich nicht betrieben. Gegenüber der Straße nach Thalheim grenzt im Westen ein Waldstreifen an das Gebiet.

14. Tierhaltung

Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

15. Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen dazu werden nicht konkret ausgewiesen. Es ist bei der Gestaltung der Grünflächen darauf zu achten, daß die Flächen intensiv mit naturwertvollen Pflanzungen angelegt werden.

16. Rechtsbelastete Flächen

Entlang der Grenze zwischen Gewerbe- und Mischgebiet verläuft der Trassenkorridor der Chemieproduktionsleitung für CH_4 ; NH_3 ; CO_2 sowie Sole einschließlich der zugehörigen Steuerkabel.

Die Fläche ist mit Leitungsrechten der Leuna AG; Stickstoffwerke AG bzw. Chemie AG belegt.

Als Sicherheitsabstand zur Rohrleitungstrasse werden gegen Hochbauten mind. 20 m festgelegt, der Schutzstreifen, der z.B. auch für Parkplatzflächen genutzt werden darf, beträgt mind. 4 m. Auf der Trasse selbst darf keine Bepflanzung mit Tiefwurzlern erfolgen.

17. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, Kohle und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden.

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht nach §4 BImSchG I.d.F.D.Bek. vom 14. 05. 1990 nach der BImSchV vom 24. 07. 1985- der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen einer Genehmigung bedürfen.

Nach §2 der 16. BImSchV vom 12. Juli 1990 gelten u.a. folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche:

	Tag	Nacht
im Gewerbegebiet	69 dB(A)	59 dB(A)
im Mischgebiet	64 dB(A)	54 dB(A)

18. Grünordnungsplan

Aus städtebaulichen Gründen wird das Anpflanzen standortheimischer Bäume und Sträucher in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksfläche festgesetzt.

Bepflanzungen, Abgrenzungen, Pflanzgebote u.ä. sind in einem Grünordnungsplan festzulegen.

Begründung der Satzung

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Verfahren

Der 1. Entwurf Bebauungsplan Nr. 3 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde in Eigenverantwortung entsprechend den verfahrensrechtlichen Bestimmungen für die Aufstellung von Bauleitplänen aufgestellt. (§ 1, 2, 3, 4 BauGB)

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 bildet die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung der Bürger wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 durchgeführt (frühzeitige Beteiligung).

Die Verfahrensübersicht für die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wird als Anlage beigelegt.

Die Erarbeitung einer landesplanerischen Zielstellung ist innerhalb einer Beratung mit dem Landratsamt Dez. VI durchgesprochen worden.

Die von den Trägern vorgebrachten Hinweise, Bedenken und Auflagen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Weitere Einwände und Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung von Bürgern und Anliegern in schriftlicher Form dargelegt werden konnten, wurden nicht angezeigt.

Da die vorgenommenen Änderungen nur von geringer Bedeutung waren, konnte von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Daraufhin wurde von der Gemeindevertretung die abschließende Beschlußfassung mit Billigung der Begründung getroffen.

Erforderlichkeit der Aufstellung

Die Gemeinde besitzt keine Gewerbeflächen, die zur geordneten Ansiedlung von mittelständischen produzierenden Gewerbebetrieben dienen. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet am Ortsrand erforderlich geworden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung einer rechtlichen Grundlage für sämtliche bauliche Maßnahmen für dieses Gebiet
- Anbieten von Bauflächen für Investoren zum Neubau von Handels- und Gewerbeeinrichtungen an klein- und mittelständischen Unternehmen
- Vorbereitung von grünordnenden Maßnahmen
- Planung und Erschließung des gesamten zur Verfügung stehenden Baulandes

Eine Entscheidung über die Aufteilung der Bauflächen obliegt der Gemeinde in Eigenverantwortung und ist abhängig vom Flächenbedarf der Antragsteller.

B Beschreibung des Baugebietes

1. Lage, Größe, Infrastruktur

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 vom Sandersdorfer Gewerbegebiet "Kühler Grund" liegen im Süden entlang des Garagenkomplexes Sandersdorf Nord I, im Osten entlang der Rückstaugrube "Hermine" (Tagebaurestloch) und den Abschluß nach Westen und Norden bilden die Landstraßen nach Wolfen und Thalheim.

Gegenüber der Thalheimer Landstraße befindet sich der Wald zum Sandersdorfer Strandbad.

Das Gebiet ist am Ortsausgang Richtung Wolfen gelegen und umfaßt ca. 24,1 ha Grundfläche. Es handelt sich um unbebautes Land.

Das Gelände ist somit auch noch nicht erschlossen. Wobei man aber davon ausgehen kann, daß relativ günstige Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer gewerblichen Infrastruktur gegeben sind.

2. Geologie, Baugrund

Das entstehende Gewerbegebiet liegt im Randbereich einer Altkippe. Es kann nicht von einheitlich gekippten Untergrund ausgegangen werden. Für tiefergehende Gründungsarbeiten und Bauwerksteile ist eine hydrologische Prognose für den Wasserstand erforderlich.

Prinzipiell sind bei der Bebauung des untersuchten Geländes 3 Bereiche zu unterscheiden:

- Gewachsener Baugrund
- Übergangsbereich
- Kippe

Während im Bereich des gewachsenen Baugrunds von hoher Tragfähigkeit und geringem Setzungsverhalten ausgegangen werden kann, ist bei Kippe eine Bebauung meist erst nach einer Baugrundverbesserung und in jedem Falle nur mit zusätzlichen konstruktiven Maßnahmen möglich, da mit wechselndem Tragfähigkeits- und Setzungsverhalten gerechnet werden muß.

Der Übergangsbereich erfordert bei einer Überbauung in jedem Falle ebenfalls zusätzlichen Gründungsaufwand, um ungleiche Bauwerkssetzungen, die zu Gebäudeschäden führen, auszuschließen. Es wird empfohlen, hier Park- oder Grünflächen vorzusehen. Der Übergangsbereich wurde aus den bergtechnischen Unterlagen unter der Annahme ermittelt, daß 15 m Abraum unter 1:1,5 abgeböscht waren.

Die orientierte Untersuchung des Baugrunds auf eine Kontamination durch Schadstoffe lieferte keine Anhaltspunkte dafür, daß eine Bebauung der Kippe mit einem Gewerbegebiet aus diesen Gründen neu überdacht oder gar abgelehnt werden müßte.

3. Bestand und Eigentumsverhältnisse

Der Grund und Boden ist kommunales Eigentum.

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet sind:

- a) Sicherung des allgemeinen Verkaufsrechtes für die Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrsfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB)
- b) Umlegung (§§ 45 ff. BauGB)
- c) Enteignung (§§ 85 ff. BauGB)

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß Baugesetzbuch.

Im Dezember 1991 wurde ein überschlägig ermittelter Kostenaufwand erstellt:

- Straßenbau einschl. Kanalisation	ca. 4.200.000,- DM
- Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrsflächen, etc.	ca. 3.500.000,- DM
- Ausgleichsmaßnahmen	ca. 750.000,- DM

Es ist mit einem Kostenaufwand von ca. 8,5 Mio. zu rechnen. Diese Aufwandsermittlung kann erst im Zuge der Projekterarbeitung konkretisiert werden.

C Geplante bauliche Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist in der Satzung bereits ausführlich dargelegt.

Das Plangebiet wurde als Gewerbegebiet ausgewiesen. Entlang der Thalheimer Straße ist zur Abstufung eine eingeschränkte Nutzung entsprechend eines Mischgebietes vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen sind mit max. 60 % ausgewiesen, um eine großzügige Durchgrünung des Gewerbegebietes in Form eines Gewerbeparks zu erreichen.

Der Zuschnitt der Grundstücke ist so konzipiert, daß eine Umsiedlung, der im Kerngebiet von Sandersdorf befindlichen Gewerbebetriebe, hier einen optimalen Ansiedlungsstandort finden.

Bevorzugt sollen in diesem Bereich produzierende bzw. handwerkliche Betriebe angesiedelt werden.

Bis Mai 1991 wurde die Ansiedlung folgender mittelständischer Betriebe vertraglich abgesichert:

ein Installationsbetrieb,
8 Arbeitsplätze + 3 Ausbildungsplätze

ein Heizungs- und Lüftungsbetrieb
12 Arbeitsplätze + 4 Ausbildungsplätze

eine Bauunternehmung, Spezial-Tiefbau und Rohrleitungsbau,
Neuansiedlung aus dem Westen mit überregionaler Bedeutung,
Einzugsgebiet ca. 80 km
25 Arbeitsplätze + 4 Ausbildungsplätze

ein KFZ-Instandsetzungsbetrieb einschl. Lackiererei,
4 Arbeitsplätze + 1 Ausbildungsplatz

ein Alu-Halbfertigbetrieb, Abkantung und Herstellung von
speziellen Profilen, Betrieb mit überregionaler Bedeutung,
Neugründung
8 Arbeitsplätze + 2 Ausbildungsplätze

ein Stahlbaubetrieb mit Systemhallen und Spezialkonstruktionen aus
dem Hallenbau (Kranbahn)
Neuansiedlung aus dem Westen
12 Arbeitsplätze + 2 Ausbildungsplätze

ein Baustoffhandel mit überregionaler Bedeutung
12 Arbeitsplätze + 2 Ausbildungsplätze

ein KFZ-Betrieb, (LKW und Baumaschinen),
Reparatur und Wartung,
6 Arbeitsplätze + 2 Ausbildungsplätze

ein Spezial-Möbelhandel, Tische und Couchtische mit Teilfertigung
Verkauf: 4 Arbeitsplätze + 2 Ausbildungsplätze
Teilproduktion: 8 Arbeitsplätze

D Erschließung/Ver- und Entsorgung

1. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Thalheimer und Wolfener Landstraße. Es gibt 2 Einfahrten, jeweils mit Linksabbiegerspur.

Die innere Erschließung wird durch eine Planstraße, die flächenmäßig im Bebauungsplan ausgewiesen wird, realisiert.

Im Kreuzungsbereich sind zu den Grundstücken 80 m von Ein- und Ausfahrten freizuhalten, um einen ungestörten Verkehrsfluß zu gewährleisten.

Beidseits der Planstraße wird ein verkehrsberuhigter Streifen mit Geh- und Radwegen, evtl. Stellplätzen und Grünzonen angelegt.

2. Ver- und Entsorgung

Seitens der Medien Trinkwasser und Strom bestehen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine Probleme. Dazu liegen die Stellungnahmen in der Urschrift Punkt 4.6.2 im einzelnen vor.

Das Abwasser, daß in rel. geringer Größe aufgrund der angestrebten Ansiedlungsstruktur resultiert, wird in einem Sammelbecken in Richtung Sandersdorf abgeführt. Es wird in das Abwassersystem des Neubaugebietes Nord I eingeleitet.

Regenwasser wird auf den Grundstücken selbst durch Versickerungsanlagen wie z.B. Versickerungsgräben, nicht versiegelte Bodenbeläge entsorgt. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen versickert das Regenwasser ohne weitere Maßnahmen. Von den Versickerungsgräben besteht ein Notüberlauf zur Rückstaugrube "Hermine" für Sturzregen.

Das Tiefbauprojekt zur Ver- und Entsorgung des Wohngebietes wird durch das Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.-Ing. Behler erarbeitet.

E Grünplanung

Für die Grünplanung soll ein Grünordnungsplan mit Pflanzgeboten erarbeitet werden.

Prinzipiell ist geboten nur standortheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen. Auf Koniferen ist zu verzichten.

Die Grünflächen sind vor Mißbrauch z.B. PKW-Stellplatz - zu schützen.

Flächen, die für die Stellplatzordnung benötigt werden, sind keinesfalls zu versiegeln. Möglichkeiten der Befestigung bestehen z.B. durch Rasenabstandssteine oder Rasenmoorsteine.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ausreichende Begrünung durch die im öffentlichen Verkehr zulässigen und sinnvollen Bepflanzung mit standortheimischen, hochstämmigen Hölzern zu gewährleisten.

F Immissionsschutz

Nach § 2 der 16. BISchV vom 12. Juli 1990 gelten u.a. folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche:

	Tag	Nacht
in MI	64 dB (A)	54 dB (A)
in GE	69 dB (A)	59 dB (A)

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemission ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Lärm vom 16.07.86
- der VDI 2058 Bl. 1
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"
Beiblatt 1

Immissionsgrenzwerte (IGW) nach DIN 18005:

	Tag	Nacht	
		Verkehrslärm	Gewerbelärm
MI	60 dB (A)	50 dB (A)	45 dB (A)
GE	65 dB (A)	55 dB (A)	50 dB (A)

Das Prinzip der Abwägung der Belange ist als Planungsgrundsatz bei der Entscheidungsfindung einzusetzen.