

STADT TORGAU

GEWERBEGEBIET AUSSENRING
TORGAU – WEST

BEBAUUNGSPLAN FLUR 16

Gefertigt Planung am 4.07.1991

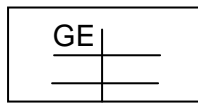
Geändert Planung am 10.10.1991

Anlage Begründung vom Juni 1991

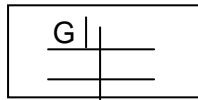
ZEICHENERKLÄRUNG

— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

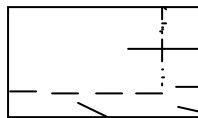
Gewerbliche Bauflächen



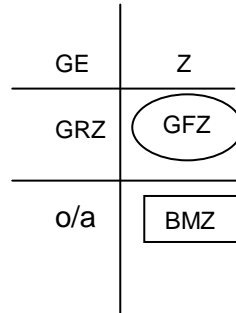
Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO



Industriegebiet
§ 9 BauNVO



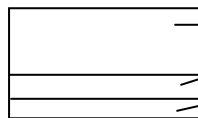
überbaubare Grundstücksfläche
Baulinie
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze



Z Zahl d. Vollgeschosse
GE Gewerbegebiet
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl
BMZ Baumassenzahl
o/a offene/abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

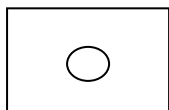


Fahrbahn
Radweg
Fußweg

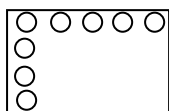
— bestehende Straßenbegrenzungslinie

— geplante Straßenbegrenzungslinie

Weitere Nutzungsarten

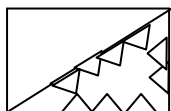


Flächen f. Versorgungsanl.
z. B. ○ Elektrizität



Grünflächen – privat, soweit nicht anders gekennzeichnet

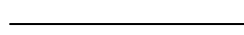
pfg Pflanzenangebot siehe A. 8.1.1.



Sichtfeld siehe A. 12.



Unterirdische Versorgungsleitung

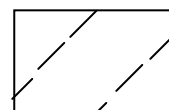


Elektrische Freileitung

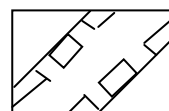


Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen

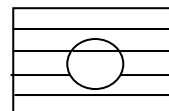
Sonstige Festsetzungen



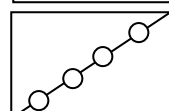
Leitungsrecht
siehe A. 9.1. für Elt
" A. 9.2. für G
" A. 9.3. für W



Leitungsrecht
W siehe A. 9.4.



Recht siehe A. 9.6.



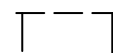
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



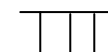
Hauptfirstrichtungen



Bereich ohne Einfahrt



Bereich mit Einfahrt



Gleisanschluss

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSEZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und BauNVO (§ 8ff)

Im räumlichen Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Schrift oder Text nicht anderes festgesetzt ist, folgendes:

Gebiet	Art / der baul.	Maß Nutzung	Zahl der	Grund-	Geschoß-	Bau-	Bau-	+
			Vollge- schosse Z	flächen- zahl GRZ	flächen- zahl GFZ	maßen- zahl BMZ	weise	
GE 1	Gewerbe- gebiet	II			1,2	-	o	++
GE 2	gemäß § 9 BauNVO	II	0,6	1,6		-		++
GI	Industrie- gebiet gemäß § 9 BauNVO	-			-	10	a	+++

+ Zulässige Nutzungen und Nutzungseinschränkungen

++ siehe unten

+++ siehe unten

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB, §§ 8, 9 BauNVO

1.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche, kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. (siehe ++)

2.2. Industriegebiet nach § 9 BauNVO

Ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. (siehe +++)

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 17 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl für GE 1, 2 und GI GRZ 0,8

++ zulässig sind:

- Gewerbebetriebe (gem. § 8 (2) Pkt. 1. BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (gem. § 8 (2) Pkt. 1. BauNVO)
- Tankstelle (gem. § 8 (2) Pkt. 3 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportl. Zwecke (gem. § 8 (2) Pkt. 4 BauNVO)
- Anlagen für kirchl., kulturl. Zwecke (gem. § 8 (3) Pkt. 2. BauNVO)
- Vergnügungsstätten (gem. § 8 (3) Pkt. 3. BauNVO)

ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen (gem. § 8 (3)Pkt. 1. BauNVO)

+++ zulässig sind alle Betriebe gem. § 9 (1), (2), (3) Pkt. 1. BauNVO

nicht zulässig sind: - Anlagen für kirchl. und kulturl. Zwecke (s. o.)
Vergnügungsstätten (s. o.)

- | | | | |
|------|--------------------|----------|---------|
| 2.2. | Geschoßflächenzahl | für GE 1 | GFZ 1,2 |
| | | für GE 2 | GFZ 1,6 |
| 2.3. | Baummassenzahl | für GI | BMZ 10 |

3. Höhe der baulichen Anlage (gem. § 18 BauNVO)

Höchster Teil der baulichen Anlage

- für GE 1 8 m über OKT
- für GE 2 12 m über OKT, 50 m für erforderliche technische Anlage
- für GI 16 m über OKT

4. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)

4.1. II Vollgeschosse als Höchstgrenze

5. Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

5.1. Für GE 1 und GE 2 gelten die Maßgaben für die offene Bebauung gemäß § 22 (2) BauNVO.

5.2. Für GI ist abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig. Die Länge der Einzelgebäude darf das Maß von 50 m überschreiten.

6. Stellung baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Pkt. 2. BauGB)

6.1. Die zulässige Hauptfirstrichtung ist in der Planbezeichnung festgelegt.

7. Umweltbelange (gem. § 9 (1) Pkt. 23. BauGB)

7.1. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Landschaftsschutzgebieten „Dübener Heide“ und „Dahlener Heide“ sind nur Gewerbearten zulässig, die nach Bundes-Immissionsschutz-Gesetz bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwenden dürfen.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Pkt. 25. BauGB)

8.1. Der Bepflanzungsplan über die mit pfg = Pflanzgebot im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist im Einvernehmen mit dem Planungsamt der Stadt vom Grundstückseigentümer aufzustellen.

8.1.1. pfg = Flächen, die mit Pflanzgebot entlang der Restlänge der B 182/183 sowie der Planstraßen gekennzeichnet sind: Bäume, wie Acer negundo, Sorbus intermedia, Sorbus aucuparia und Sträucher, wie Cornus-Arten, Ribes aureum, Berberis i. S. und Rosa i. S. oder ähnliche, die durch Art und Ansprüche dem Standort angepaßt sind. Immergrüne Bäumen werden ausgeschlossen.

8.1.2 Pflanzgebot für Stellplätze
Stellplatzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu unterteilen oder Parkplätze zu umpflanzen.

8.1.2.1 auf ca. 5 Stellplätze 1 Baum

8.1.2.2 Stellplatzfelder mit mehr als 20 Stellplätzen sind mit Sträuchern abzugrenzen.

8.1.3. Pflanzgebot für sonstige Grünflächen

8.2. Die mit „pfg“ gekennzeichnete Fläche ist nur mit Ausnahme von Zufahrten bzw. Wegen als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

8.3. Größere fensterlose Fassadenteile sind nach Möglichkeit mit Rankengerüsten für Kletterpflanzen zu versehen.

9. Leitungsrechte, Geh- bzw. Fahrrechte (gem. § 9 (1) Pkt. 21. BauGB)

9.1. Leitungsrecht zugunsten der Elt-Freileitung westlich des Gewerbegebietes. Innerhalb des Schutzstreifens können nur in beschränkter Bauweise und im Einvernehmen mit der WESAG bauliche Anlagen errichtet werden.
Leitungsrecht zugunsten der geplanten EVU-Station und der geplanten Elt-Kabelleitungen (wie oben). Abstand zur festen Bebauung mindestens 1,5 m.

9.2. Leitungsrecht zugunsten der vorhandenen HD-Erdgasleitung. Innerhalb eines Sicherheitsbereiches (beidseitig 15 m) ist keine Bebauung zulässig, einschließlich Flächenversiegelung durch bituminöse Materialien.

9.3. Leitungsrecht zugunsten der vorhandenen Trinkwasserleitung (NW 150) – Abstand zur Bebauung beidseitig 1,50 m.

9.4. Leitungsrecht zugunsten der geplanten Leitungen für Trink- und Abwasser (geplant NW 400) – Abstand zu Hochbauten beidseitig mindestens 4 m.

9.5. Fahrrecht zugunsten des geplanten Gleisanschlusses.
Es darf ein beidseitiger Abstand von 15 m bis zu Hochbauten nicht unterschritten werden.

9.6. Recht zugunsten der Abwasserentsorgungsanlage (Container) Abstand zu bewohnten Bauwerken muß mindestens 150 m betragen. In der gekennzeichneten Fläche befindet sich auch die Löschwasseranlage.

10. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

10.1. In der mit „pfg“ gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

11. Stellplätze und Garagen (gem. §§ 12 und 23 BauNVO)

11.1. Tiefgaragen sind überall zulässig, wo keine Baubeschränkungen vorliegen.

11.2. Oberirdisch sind Stellplätze und Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

12. Sichtfeldflächen (gem. § 9 (1) Pkt. 10. BauGB)

- 12.1. Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 80 cm über OK Fahrbahn freizuhalten. Dieses Maß gilt auch für die Einfriedungen und für abgestellte Kraftfahrzeuge.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 BauO)

1. Dächer (gem. § 31 BauO)

1.1. Dachformen

1.1.1. Es werden verschiedene Dachformen zugelassen.
Die Hauptfirstrichtungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

1.1.2. Eingeschlossene Flachdächer sind großflächig und dauerhaft zu begründen.

1.2. Dachdeckung

Als Material der dauerhaften Dachdeckung ist Wellasbest nicht zulässig.

2. Antennenanlagen

2.1. Je Gebäude ist nur eine Außenantennen zulässig.

3. Müllbehälterstandplätze (gem. § 44 BauO)

3.1. Müllbehälterstandplätze sind in die bauliche Gestaltung so zu integrieren, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Im Bauantrag ist die Lage der Müllbehälterstandplätze anzugeben.

4. Werbeanlagen (gem. § 13 BauO)

4.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt an der Restlänge der B 182/183 zulässig

4.2. An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb oder sonstiger Einrichtung nur eine Werbeanlage zulässig.

4.3. Die Größe der Firmenaufschriften muß mit der Fassade und ihren Architekturteilen harmonieren. Schriftzeichen dürfen eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.

5. Einfriedungen (gem. § 10 BauO)

5.1. Die Einfriedungen der einzelnen Grundstücke sind vom Bereich der Planstraßen hinter dem mit „pfg“ gekennzeichneten Flächen anzulegen.

Gesetzliche Grundlagen
BauGB i. d. Fassung vom
08.12.1986
BauNVO i. d. Fassung
der Bekanntmachung vom
23.01.1990
Gesetz über die Bau0
vom 20.07.1990
PlanZVO vom 30.07.1981

Abgrenzung
im Norden:
nördl. Begrenzung der
Deponiezufahrt
im Osten:
westl. Begrenzung der
Restlänge der
B 182/183
im Süden:
Anschlußgleis zum Ge-
lände d. sowj. Armee
im Westen:
westl. Begrenzung des
Feldweges entlang der
Elt-Freileitung

Fläche
ca. 19,1 ha

Bezugspläne

- als Arbeitsgrundlage
im Entwurf bestätigter
Flächennutzungsplan
vom 11.07.1990
- Flurkarte vom
Liegenschaftsamt des
Kreises Torgau von
1955
- Vermessungsplan von
Geodäsie und
Kartographie Halle
vom 05.09.1990