

# BEBAUUNGSPLAN

Industrie – und Gewerbegebiet  
Torgau - Nord  
NR. 1/91

## Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß Paragraph 16, Abs. 2, Nr. 4 Bau NVO wird die Höhe (max.) der baulichen Anlagen als Traufhöhe des Gebäudes auf 12.00 m festgesetzt. Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe 16.00m nicht überschreiten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberfläche an der jeweiligen Erschließungsstraße in Abhängigkeit zur Geländeneigung.

Gemäß Paragraph 16, Abs. 6 Bau NVO kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete Nebenanlagen (Antennen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen u. ä.) überschritten werden.

Für GI-Gebiete wird eine max. Höhe der baulichen Anlagen auf 30 m begrenzt.

2. Das in den Planstraßen dargestellte Straßenprofil ist nachrichtlich.  
Die in den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen und Wegen) geplanten Baumstandorte können, mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast ausnahmsweise verändert werden. Die Profile der Planstraßen sind in den Erschließungsmaßnahmen festzulegen.  
Im Bereich der Planstraßen sind in den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Privatstraßen und Zufahrten pro Betriebsgrundstück bis zu einer Gesamtbreite von 7.00 m zulässig.
3. Gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20/2. Halbsatz BauGB werden für das Baugebiet (GE GI) 10 % der Grundstücksfläche – Baufeld II: 20 % Grünflächenanteile – im Sinne des Paragraph 19 Abs. 3 BauNVO als Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sind in der anrechenbaren Grundstücksfläche Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so sind diese Flächen auf die v.g. 10 % anrechenbar. Es besteht Pflanzgebot.

Zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

Parkplätze sind zu umpflanzen. Stellplatzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu unterteilen.

Dabei gilt für ca. 5 Stellplätze 1 Baum.

Werden Stellplatzflächen mit mehr als 20 Stellplätzen erforderlich, so sind diese mit Sträuchern abzugrenzen.

**Dachbegrünung:** bei Flachdachflächen mit insgesamt mehr als 3000 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück sind mindestens 10 % dieser Dachfläche zu begrünen.

**Fassadengrün:** bei fensterlosen Fassadenflächen (jeweils größer 25 m<sup>2</sup>) sind mindestens 25 % der gesamten fensterlosen Fassadenflächen zu begrünen.

.

4. In einen Abstand von 14.00 m beidseitig der 110 kV Hochspannungsleitung dürfen keine Bauten erstellt bzw. Gehölze 13 m (Endhöhe) angepflanzt werden.  
Ausnahmen im Einschränkungsbereich der Leitungssachse sind nach Aussage der MEAG möglich, müssen aber im konkreten Fall überprüft und genehmigt werden.

5. In einem Abstand von 15.00 m beidseitig der Hochdruckgasleitung ist keine Bebauung (Hochbauten und Flächenversiegelung) möglich.  
Mit Genehmigung durch die Gasversorgung Leipzig GmbH können Stellplätze oder ähnliches in diesem Bereich geplant werden.
  
6. Die sich im Schutzbereich der überörtlichen Versorgungsleitungen ergebenden Baubeschränkungen bzw. Schutzbestimmungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträgern (DBP, WESAG und WAB) abzustimmen

## Gestalterische Hinweise:

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

Größere Dachflächen sollen in der Ausführung als begrüntes Dach geplant werden.

Zur Anpflanzung werden typische Bäume und Sträucher der Region empfohlen, wie z. B. Acer, Prunus, Sorbus, Mahonia, Crataegus.

## Gestalterische Festsetzungen:

1. Zugelassen sind bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen und Hallenkomplexen Flachdächer mit repräsentativer Attikaausbildung.
2. Bei einzeln stehenden Gebäuden können geneigte Dächer (Sattel- und Walmdachformen) ausgeführt werden mit gleichen Neigungswinkel und einer Dachneigung von 20° - 40°.
3. Die Gebäudefassaden sind in ihrer Gestaltung auf großen Flächen hell mit dunkel abgesetzten Fenstern und Türen auszuführen.
4. Die Trennung der Gewerbegrundstücke untereinander ist mittels Bäume und Sträuchern zu realisieren. Im Ausnahmefall ist eine Einfriedung aus natürlichen Baumaterialien bzw. Metall mit einer max. Höhe von 1.50 m in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt möglich.








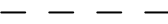



## Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Einigungsvertragsgesetzes vom 23.09.1990 (BGBl I S. 885), insbesondere die Paragraphen 1, 2, 3, 4, 8, 9, (4) bis 12.30.33 125, 172 und 246 a) (1) Nr. 4
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), insbesondere die Paragraphen 1 bis 23.
3. Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl I 1990 S. 58), insbesondere die Paragraphen 1 bis 3 sowie DIN 18003
4. Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.1990 (GB1. I Nr. 50 S. 929) i. V. m. dem Gesetz der Einführung des Gesetzes vom 20. 07. 1990 über die Bauordnung vom 20.07.1990 (GB1. I Nr. 50 S. 950)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Art. 5 und 3 ZuständigkeitsanpassungsVO vom 26.11.1986 (BGBl I S. 2089, insbesondere der Paragraph 50)
6. Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17.05.1990 (GB1. I Nr. 28 s. 255)


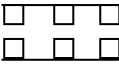

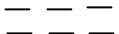



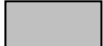




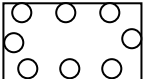
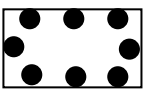






## Hinweis:

1. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen auf Grund des Preuß. Flucht. Ges. von 1875, der Bau ZVO – DDR und Bau GB treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
2. Die sich im Schutzbereich der überörtlichen Versorgungsleitungen ergebenden Baubeschränkungen bzw. Schutzbestimmungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträgern (DBP, WESAG, MEAG) abzustimmen.

## Bestand

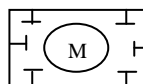
	Vorh. Gebäude		Gemarkungsgrenze
II VI	Zahl d. Vollgeschosse		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungshauses
	Ausgebautes Dachgeschosses		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Band		<b>Straßenverkehrsfläche</b>
	Straßenbahnleiße		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Bäume		Flächen für Bahnanlagen
80.1	vorn. Höhenlage über NN		

## Planung

	Mischgebiet		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Gewerbegebiet		bei schmalen Flächen
	Industriegebiet		Öffentliche Grünflächen
z. B. 	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Private Grünflächen
z. B. 	zwingend		Parkanlage
z. B. V/III	Höchst- und Mindestgrenze		Dauerkleingärten
	überbaubare Grundstücksfläche		Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
GRZ	Grundflächenzahl		Fläche zum Anpflanzen con Sträuchern
GFZ	Geschoßflächenzahl		
BMZ	Baumassenzahl		
	Baulinie		Bäume zum erhalten
	Baugrenze		Bäume zum pflanzen
	Grenze zwischen Nutzungsarten		
	Fläche für Versorgungsanlagen oder Für die Verwertung oder Beseitigung Von Abwasser oder festen Abfallstoffen Sowie für Ablagerungen		
T	Trafosation		
U	Umspannwerk		Grenze Wasserschutzzone II
G	Gasdruckreglerstation		

SD

Satteldach

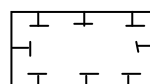


FD

Flachdach

MD

Mansarddach



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft