

B E B A U U N G S P

Landkreis

Gewerbegebiet Ilberstedt

Teil B

I. Gliederung

1. Begründung zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Ilberstedt
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.3 Planungsbezug / Planungsziele
 - 1.4 Strukturelle Planungsvorgaben
 - 1.5 Investoren - Stand 5. 6. 91
 - 1.6 Erschließung
 - Verkehr
 - Wasserversorgung
 - Abwasserbehandlung
 - Regenwasser
 - Versorgung mit Elektroenergie
 - Versorgung mit Wärme (Gas / Öl)
 - Baugrund
 - 1.7 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden müssen
 - 1.8 Kosten
 - 1.9 Finanzierung
2. Bebauungsvorschriften für das Gewerbegebiet Ilberstedt
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9/1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3.1 Allgemeine Festlegungen
 - 2.3.2 Baugestaltung
 - 2.3.3 Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 2.4 Nebenanlagen und Garagen / Stellplätze (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 2.5 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)
 - 2.5.1 Straßenbegrünung
 - 2.5.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 2.5.3 Private Grünflächen
 - 2.6 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - 2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 2.8 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - 2.9 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
 - 2.10 Pflanzgebot

II. Textliche Erläuterungen

1. Begründung zum Bebauungsplan für das Gew gebiet Ilberstedt

1.1 Allgemeines

- Grundlage der Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Ilberstedt bildet der Beschluß Nr. 29 vom 10. 12. 1990 der Gemeindevertretung Ilberstedt, die WFG mbH Bernburg mit der Erschließung o.g. Gebietes an der B 185 zu beauftragen bzw. Nachauftragnehmer für bestimmte Teilleistungen zu binden.
- Ein Auftrag vom 18. 1. 1991 liegt vor und beinhaltet die Festsetzung, den Bebauungsplan an den vorhandenen Teilflächennutzungsplan des Kreises (Kreistagsbeschluß vom 10. 10. 90) anzupassen.
- Die Erarbeitung eines Bebauungsplanes wurde öffentlich bekannt. Das Planverfahren wird als Neuaufstellung betrieben.

1. 2 Räumlicher Geltungsbereich

- Das zu beplanende Gebiet weist eine Plangebietsgröße von ca. 5,4 ha aus, liegt im nordwestlichen Gemarkungsbereich der Gemeinde Ilberstedt und stellt gleichzeitig einen Übergang zum Außengebiet dar.
- Das Gebiet wird begrenzt
 - *im Norden durch die Deutsche Reichsbahn mit einer angrenzenden Verladestraße
 - *im
 - *im Süden durch die Bundesstraße 185
 - *im Westen durch den Cölbigker Weg, der z.Zt. als Wirtschaftsweg zum Bahnhof führt und zur Erschließungsstraße ausgebaut werden soll.
- Die Fläche ist in Gemeindegemeinschaftlichem Eigentum übergegangen und wurde ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist unbebaut.
- Höhenlage : ca. + 100,00 (fast ebenes Gelände) bezogen auf einen Punkt A, der mit 100,74 m angenommen wurde.

- Eine 15 kV-Leitung überquert das Gelände östlichen Bereich als Freileitung und verkabelt werden.

1.3 Planungsbezug / Planungsziele

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

- Grundlage der Planungsaufgabe bildet die Konzeption des Kreises Bernburg (Kreistagsbeschuß vom 10. 10. 1990) mit der Festlegung, Bebauungskonzeptionen an den vorhandenen Flächennutzungsplan anzupassen.
- Nach Betrachtung des Gesamteinzugsbereiches Ilberstedt und durch Abwägung von Vor- und Nachteilen der Zuordnung des Planungsgebietes wurde beplanter Standort als günstigste Variante gesehen und geht in dieser Form in den F - Plan ein:
 - * der Standort schließt die Verbindung des Ortes Ilberstedt mit dem Bahnhof (die Bebauung des Ortes reicht südlich der B 185 bis fast an den Abzweig nach Rathmannsdorf) und bezieht die nördlich der DR liegende Bebauung der Bergwerksindustrie ein).
 - * Die Nutzung der Verladerrampe der DR wird für Umschlagzwecke gestattet, da evtl. Abhängigkeit der Investoren von der DR geplant ist.
 - * das Gelände zwischen B 185 und der DR westlich des Ortes ist ungeeignet (ehemaliger Kalitiefbau, Kaliabraumhalde); evtl. Planbereich einer Umgehungsstraße - Vorbehaltsfläche.
 - * die Fläche nördlich der B 185 am Ortsausgang in Richtung Bernburg ist als Vorbehaltsfläche für ein reines Wohngebiet gedacht.
 - * die Unterbringung von zusätzlichem Gewerbe im vorhandenen Mischgebiet wird aus umweltschutztechnischen Gründen für nicht realisierbar eingeschätzt, zum anderen sind geeignete Flächen dieser Größenordnung nicht vorhanden.
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art,

Lagerhäuser, Betriebe incl. Großhandel im Rahmen Festsetzungen entspr. Pkt. 2.2 des Te und gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO. öffentl im Rahmen
 Großflächiger Einzelhandel im Sinne des BauNVO ist nicht zulässig, desglei Einzelhandel mit Lebensmitteln und zentr typischen Waren. Nutzungs- Sortimentsänderungen bzw. -erweiterungen genehmigungspflichtig.

- Schaffung von Arbeitsplätzen für die einheimische Bevölkerung
- städtebaulich homogener Übergang vom Ende des Ortes über das Gewerbegebiet zum Bahnhof Ilberstedt mit Schaffung einer Grünzone.
- wirtschaftlich günstige Erschließung des Baugebietes, da Versorgungsleitungen teilweise zur Anbindung anliegen
- verkehrsgünstige Anbindung des Planungsgebietes an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Flächenaufteilung des Plangebietes gliedert sich folgendermaßen

	Fläche m ²	Anteil %
Nettobauland	38. 245	71
Verkehrsflächen	7. 055	13
Grünflächen	8. 700	16
Bruttobauland	54. 000	100

Um eine gute innere Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen, werden in die Bebauungsvorschriften Pflanzgebote für hoch- oder halbstämmige Laubbäume aufgenommen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der befestigten Flächen wie Stellplätze, Garageneinfahrten, Zufahrten und Zugänge sind als Grünflächen mit Bepflanzung anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Aus ökologischen und klimatischen Gründen sind Bodenversiegelungen nur äußerst begrenzt zulässig.

Der Anschluß des Baugebietes ist versorgungstechnisch gesichert.

1.4 Strukturelle Planvorgaben

- Nutzung der Fläche für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (1.3. , 3. Anstrich) unter Beachtung wirtschaftlich optimaler Aspekte
 - * minimale Zuordnung von Flächen für öffentlichen ruhenden Verkehr
 - * Erhaltung von Grünflächen einschließlich Großgrün
- Schaffung eines klar gegliederten übersichtlichen Ordnungsprinzips, sowohl in der Verkehrslenkung als auch in der Zuordnung der Parzellen.

1.5 Investoren

Auf eine namentliche Benennung von Investoren wird im Rahmen der Bebauungsplanung nach Abstimmung im Rat der Gemeinde verzichtet.

1.6 Erschließung (Sicherung entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB)

- Verkehr
der unmittelbare Anbindepunkt des Gebietes ist die B 185 im Bereich des Cölbiger Weges. Die Zustimmung liegt vor. Die Nutzung der Verladestraße der DR für Erschließungszwecke wird ausgeschlossen, jedoch wird die Nutzung des Güterschuppens und der Verladestraße zum Güterumschlag gestattet.

Vorliegende Planung sieht eine verkehrstechnische Lösung innerhalb des Plangebietes vor unter Beachtung erforderlicher Maßnahmen:
 - * im Bereich der B 185 (Anschluß)
 - * Ausbau des Cölbiger Weges
- Wasserversorgung
Der Anschluß an die Trinkwasserleitung DN 450 (parallel zur Straße nach Rathmannsdorf) ist gesichert, wobei Trinkwasser nur dort zum Einsatz kommt, wo es aus hygienischen Gründen erforderlich ist. Die Löschwasserversorgung ist dementsprechend im Rahmen der Erschließung zu sichern.

- Abwasserbehandlung
Die Eigenverantwortlichkeit der Kommunen für die Lösung o.g. Probleme ist Ausgangspunkt der Planungsergebnisse, dabei sind die Hinweise des Staatlichen Umweltamtes (Dezernat Wasserrecht) des Landeshygieneinstituts Dessau und der Dezernate des Landkreises Bernburg zu beachten.

Alternativvorschläge zur befristeten Lösung:

- a) Bau einer Kläranlage und Ableitung der geklärten Abwässer über Durchörterung B 185 und vorhandenen Graben in die Wipper (Vorzugslösung).
- b) wie vor, jedoch Abtransport der Klärmassen. Klärung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Erschließungsplanes.

Endzustand:

Einordnung einer Abwasserpumpenanlage im Planungsgebiet und Ableitung der Wässer in eine zentrale Kläranlage im Raum Bernburg.

- Regenwasser
Anschluß über Gräben und die vorhandene Durchörterung (B 185) in das Grabensystem zur Wipper bzw. Versickerung vor Ort.
- Versorgung mit Elektroenergie
Es ist vorgesehen, die 15 kV- Freileitung an der Straße nach Rathmannsdorf zu verkabeln. Der Energiebedarf ist gesichert. Je nach Abnahmeleistung insgesamt sind bis zu 2 Trafostationen an das vorhandene System anzubinden.
- Versorgung mit Wärme (Gas/ Öl)
Die Versorgung mit Gas ist möglich, obwohl Versorgungsleitungen des Planungsbereiches nicht vorhanden sind.
Möglicher Anschlußpunkt:
FGL 319 DN 150 St
Versorgung auf Ölbasis ist möglich.
Kohleheizung ist ausgeschlossen.
- Baugrund
Das Gelände ist bebaubar, jedoch ist zu beachten:
* die bergbauliche Stellungnahme vom 5. 3. 91
* das Altlastengutachten vom 24. 4. 91
* das Baugrundgutachten vom 14. 5. 91
* die Stellungnahme Bergamt Halle vom 1. 7. 91

* die Stellungnahme Geolog. Landesamt
vom 1. 8. 91

- 1.7 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des
Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen
(§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)
-

Bodenordnung und Erschließung

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für
die Bodenordnung und Erschließung.

- 1.8 Kosten (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)
-

Die überschläglich ermittelten Kosten für die
Erschließung betragen ca. 2 300 TDM.

- 1.9 Finanzierung (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)
-

Die Finanzierung wird durch Eigenmittel/
Fördermittel gedeckt.

2. • Bebauungsvorschriften für das Gewerbegebiet
Ilberstedt
-

(planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche
Festsetzungen)

- 2.1 Rechtsgrundlagen
-

- § 1 - 3, 8 - 9 des BauGB in der Fassung der
Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl I,
Seite 2253)
- § 8 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der
Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990
(BGBl I, Seite 132)

- 2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9/1, Nr. 1 BauGB)
-

- der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs-
planes ist ausgewiesen als Gewerbegebiet gemäß
§ 8 BauNVO.
- Gewerbegebiete dienen gemäß § 8, Abs. 1 BauNVO
vorwiegend der Unterbringung von nicht
erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gemäß § 8, Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
Lagerplätze und öffentliche Betriebe(incl.

Großhandel im Rahmen dieser Festsetzung)

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
- Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO ist die Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig.
 - In der Gewerbegebieten sind gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO Ausnahmen gemäß § 8, Abs. 3, Pkt. 1 zulässig:
 - * Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grünfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Gemäß § 13 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig.
 - Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO ist nicht zulässig, desgleichen Einzelhandel mit Lebensmitteln und zentrumstypischen Waren. Nutzungs- und Sortimentsänderungen bzw. -erweiterungen sind genehmigungspflichtig.
 - Als einschränkende Festlegung gilt, daß die Geräuschemission mit 70 db (A) festgelegt ist (siehe Allgemeine Verwaltungsvorschrift über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 der Gewerbeordnung (TA Lärm) vom 16. 7. 1968) Ansonsten sind alle einschlägigen gesetzlichen Festlegungen und Forderungen des Umweltschutzes und der Landeshygiene in den weiteren Phasen der Planung entspr. der Art des Gewerbes zu beachten.
Der Abstand des Gewerbegebietes zu den ersten Wohnhäusern des Ortes beträgt ca. 150 m (Häuserreihe parallel zur B 185).
 - Nebenanlagen
 - * Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind zulässig, ausgenommen solche für die Kleintierhaltung.
 - * Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Allgemeine Festlegungen

- das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- Für das Baugebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.
- Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen im Bebauungsplan.

2.3.2 Baugestaltung

Die Festlegungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2.3.3 Baulinien, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Abweichungen bis zu 1,50 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

2.4 Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12, Abs. 6 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Grundstücksgrenze für alle Baugebiete nicht zulässig. Stellplätze werden zugelassen.
- In allen Baugebieten sind Stellplätze gemäß § 12, Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 8 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach max. 8 Stellplätzen hat eine mindestens 2,00 m breite gärtnerisch gestaltete Unterbrechnung zu erfolgen.
- Gemäß § 49, Abs. 1 BauO dürfen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen Zugangsverkehr

oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze oder Garagen). Ihre Zahl und Größe richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der Anlagen.

2.5 Grünordnung (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a+b BauGB)

2.5.1 Straßenbegrünung

- Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraßen ist mit TILIA-CORDATA (Winterlinde) mit einem Stammumfang von ca. 16 - 18 cm zu erfüllen. Das Pflanzgebot von Sommerlinden wie auch generell geringerer Stammumfang an weniger exponierten Stellen ist erlaubt. Die Pflege aller Gehölze ist zu regeln.
- Der Pflanzstandort richtet sich nach der Anordnung der Grundstückszufahrten, der Verteilung der Parkflächen im Straßenraum sowie nach gestalterischen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten. Da der Bebauungsplan keine Aussagen über die endgültige Grundstücks- und Gebäudeanordnung enthält, muß die Straßenbepflanzung in jedem konkreten Fall entsprechend den genannten Randbedingungen geregelt werden.
- Das Anlegen von Hochbeeten ist nicht erlaubt.
- Durch die Ausbildung der Oberflächenentwässerung ist sicherzustellen, daß Schadstoffe aus dem Straßenraum (z.B. Salze, Öle, Detergentien) nicht in die Grünstreifen bzw. Baumscheiben gelangen.
- Die straßenbegleitenden Bäume sind grundsätzlich innerhalb von Grünstreifen anzuordnen und mit bodenbedeckenden Sträuchern oder Gräsern zu unterpflanzen.

2.5.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

- Im Bereich der Straße nach Rähmannsdorf ist als Gestaltungsziel eine parkartige Anlage mit landschaftstypischen Baum- und Strauchgruppen mit einem integrierten Fußwegenetz anzustreben.

- Grundstücke, die mit ihrer Rückseite an die Grünachse grenzen, sind in diesem Bereich mit einem Pflanzstreifen aus einheimischen standortgerechten Baum- und Straucharten als Sichtschutz einzufassen.
- Um einen planvollen Ausbau des zentralen Grünbereiches zu gewährleisten, ist ein landschaftsgärtnerischer Gestaltungsplan zu erstellen.

2.5.3 Private Grünflächen

- Gemäß § 9, Abs. 1 BauO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
- Für Baumbepflanzungen sind nur einheimische Laubbaumarten zu verwenden.
- Aus ökologischen und klimatischen Gründen sind Bodenversiegelungen nur äußerst begrenzt zulässig (siehe hierzu Pkt.1.3)

2.6 Sichtdreiecke (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

- An Kreuzungen und Einmündungen sind gemäß EAE 85 (Entwurfsprinzipien für Straßen und Wege) Sichtdreiecke freizuhalten.
- Innerhalb des Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen sowie Bäume, Sträucher und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Baugrundstück nicht fest verbundene Gegenstände, soweit sie mehr als 0,7 m über Straßenoberkante hinausragen, unzulässig.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- Die Planstraßen sind entsprechend Zeichnung im Rahmen der Erschließungsplanung auszubilden.
- In den Straßengrundriß sind Längsparkstreifen, die auch für die Aufnahme von Lastzügen geeignet sind (z. B. für Ankünfte außerhalb der Arbeitszeit der Betriebe) einzuordnen.

2.8 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9, Abs. 2 BauGB)

Für die Höhenlage der baulichen Anlagen werden folgende Festlegungen getroffen:

- Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Traufhöhe.
- Bezugspunkt ist die OK der Straßenmitte.

2.9 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9, Abs. 4 BauGB)

- Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist gemäß § 12 BauO vorzunehmen.
- Gebäudeteile oder -gruppen, die architektonisch eine Einheit bilden, sind farblich zueinander passend zu gestalten.
- Die Eindeckung von geneigten Dächern hat mit roten bis rotbraunen Eindeckungsmaterialien zu erfolgen.
- Technische Dachaufbauten dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der überbauten Fläche die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 4,00 m überschreiten.
- Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 13 BauO zu regeln. Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind nicht zulässig.
- Für Einfriedungen von Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur Mauern oder Hecken mit einer max.Höhe von 1,50m erlaubt. Ausnahmen sind zulässig.
- Aus ökologischen und klimatischen Gründen sind nur Befestigungsarten zulässig, die den Boden nicht völlig versiegeln (z. B. Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen, Rasengittersteine u. ä.). Eine Befestigung mit Makadam, Beton, Betonunterbau o. ä. ist nur

dann zulässig, wenn zwingende Rechtsvorschriften oder besondere betriebliche Belange es erfordern.

Verwaltung
++

2.10 Pflanzgebot

- Baumgruppen sind in Anlehnung an den Bebauungsplan anzulegen.
- Das Verpflanzen von Pappeln ist unzulässig.
- Vorzugsweise ist Linde einzusetzen.
- Auf jedem Grundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum wie vor zu pflanzen.
- Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereiches verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich ist.