

A N L A G E 2

=====

9
Begründung zum Bebauungsplan

"An der B 180"

9

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1

1. Allgemeines

Für die Gemeinde ist die Erschließung von Gewerbegebieten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung und zur planmäßigen Schaffung von Arbeitsplätzen unbedingt erforderlich.

Das Gelände westlich der B 180 am Ortsausgang nach Querfurt ist als Standort vorgesehen. Dieses Gelände ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Ein bestätigter Flächennutzungsplan liegt noch nicht vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet läuft parallel zum Flächennutzungsplan (Parallelverfahren , nach Bau GB § 8 Abs.3).

Die geplante Bebauung mit seinen Festlegungen (Satzung) stimmt mit der städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung der Gemeinde überein.

2. Planungsgebiet

Lage: Norden von Barnstädt, westlich der B 180

Größe: ca. 10 ha

Grundstücke: 5/2, 5/3, 6, 7/1, 8

Bedingung: Ansiedlung von Gewerbe
Schaffung von Arbeitsplätzen

gegenwärtige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzfläche

Baugrund: Baugrunduntersuchung lag nicht vor
Erfahrungen aus diesem Gebiet lassen
gute Verhältnisse annehmen

Schutzzone: Trinkwasserschutzzone III
Einschränkungen beachten

Eigentumsverhältnisse: Eigentum der Gemeindeverwaltung

Erschließung / Versorgung:

- gegenwärtig: keine

- geplant: Anschlüsse von:

- Trinkwasser und Löschwasser
- Oberflächenwasser
- Schmutzwasser
- Elektro
- NTA
- Straße

- Stellungnahme der Versorgungsträger
liegen vor

3. Bebauungsplan

Bebauungsplan hat einen räumlichen Geltungsbereich.
Nach Bau NVO § 8 ist für das Gebiet
folgende Ansiedlung zulässig

1. Gewerbebetriebe, die den Anforderungen der Trinkwasserzone III entsprechen,
Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Das Gebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzfläche und an eine Handelseinrichtung.
Östlich des Gewerbegebietes verläuft die B 180.

Maß der baulichen Nutzung
(nach Bau NVO Teil II Zweiter Abschnitt)

Grundflächenzahl 0,8 §§ 17,19 BauNVO
Geschoßflächenzahl 1,6 §§ 17,19 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse II ,Traufhöhe max.10 m

Der Bebauungsplan legt als Satzung eine offene und durch vorgeschriebene Baugrenzen aufgelockerte Bebauung fest.
Die baulichen Anlagen des Gewerbegebietes sind in Form, Maßstab und Verhältnis aufeinander abgestimmt.

Es wird eine Flachdachausbildung oder Satteldachausbildung mit max. 25% Dachneigung vorgeschrieben.

Für das Gebiet gibt es Anträge von Investoren zur Nutzung.

Eine Festlegung der Flächen erfolgte noch nicht, da die Bauweise durch die Art der gewerblichen Nutzung bestimmt wird.
Bei allen weiteren Planungen sind die wesentlichen Festlegungen zu beachten.

3.1 Grundstücksgrößen

Auf die Festlegung der Grundstücksgrößen wird verzichtet, sie richtet sich nach dem Bedarf der einzelnen Investoren.

3.2 Verkehrsflächen, Erschließung, Versorgung

Die einzelnen Nutzer binden an die zentralen Verkehrsflächen (Straße) und die Versorgungsträger (Elektro, NTA, Trinkwasser, Oberflächenwasser, Schmutzwasser) an.

Der Bedarf ist der Gemeindeverwaltung zu melden.

3.3 Grünflächengestaltung

Die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wird in einem verbindlichen Grünordnungsplan festgelegt. Das gesamte Gebiet wird an seinen äußeren Grenzen begrünt. Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen sind mit Rasen zu begrünen.

3.4 Einfriedung

Eine Einfriedung der Grundstücke (BauO § 10) ist vorgesehen, wenn die Sicherheit dies erforderlich macht.

Als einheitliche Gestaltung ist im Bedarfsfall Maschendraht mit Betonpfosten 1,80 m hoch vorgesehen, welche mit schnellwachsenden Schlinggehölzen zu bepflanzen sind. (Linienverlauf siehe Bebauungsplan)

4. Maßnahmen zur tiefbautechnischen Erschließung

Bei allen Baumaßnahmen ist die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden zu beachten.

4.1 örtliche Verhältnisse

Das zu erschließende Gelände ist nicht bebaut, Der größte Teil wird jedoch landwirtschaftlich genutzt. Der vorhandene Vorfluter wird in den zu errichtenden Grünsstreifen verlegt.

Ein Baugrundgutachten liegt z.Z. nicht vor. Aus Erfahrung wird für dieses Gebiet 150 kN/qm angenommen.

Baumbestand ist nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.
Es ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser-
gefährdeten Stoffen, Stand 16.11.1990 zu beachten.
Dabei ist u.a. zu beachten, daß max. eine Menge von 10 cbm
wassergefährdenden Stoffen in unterirdischen Anlagen und
max. 100 cbm wassergefährdenden Stoffe oberirdischen Anlagen
zulässig sind.

Jeglicher Umgang mit Wasserschadstoffen über 1 cbm ist beim
Umweltamt anzuzeigen.

4.2 Erdarbeiten zur Erschließung

Der bei den Tiefbauarbeiten anfallende Mutterboden ist
seitlich zu lagern und zur Geländeregulierung zu
nutzen.

Der durch Abtrag anfallende Mutterboden wird durch
die Gemeinde genutzt.

4.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß
dieses Gebietes an eine vorhandene Leitung.

4.4 Entwässerung

Das Regenwasser versickert in den Grünanlagen, durch das
großfugige Pflaster der befestigten Flächen, nur die Straße
erhält Einläufe für das anfallende Oberflächenwasser.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in
die geplanten Containerklärgruben.
Die behandelten Abwässer werden in den Vorfluter eingeleitet.
Der Bau einer zentralen Kläranlage ist geplant.
Die Kläranlage ist nach den Forderungen der TÖB auszuführen.

4.5 Straßenbauarbeiten

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine
Zufahrtsstraße an die B 180.

Es ist eine Durchgangsstraße vorgesehen.
Die Fahrbahn erhält einen beidseitigen Gehweg.
Als Straßenbelag ist Asphalt vorgesehen.
Es ist eine Straßenentwässerung vorgesehen.

Die öffentliche Parkfläche und alle Stellflächen erhalten
großfugiges Pflaster als Belag, um den Abfluß des
Regenwassers zu gewährleisten.

4.6. Bautechnische Leistungen für ETA und NTA

Im Gewerbegebiet verlaufen drei Mittelspannungsleitungen. Diese Leitungen werden vor Baubeginn verlegt.

Es ist der Bau einer Trafostation und den notwendigen Hoch- und Niederspannungsleitungen vorgesehen.

Der Energiebedarf für das gesamte Gebiet kann noch nicht festgelegt werden.

Bei der Erschließung sind im Straßenbereich Schutzrohre für eine Verkabelung vorzusehen.

Straßenbeleuchtung erfolgt .

Die Stellungnahme der MEAG Zeitz liegt vor.

Telefonanschlüsse erfolgen nach Antragstellung. Ein Schaltpunkt für die NT-Versorgung ist vorhanden.

Es sind Leerrohre für Anschlüsse vorzusehen.

Die Stellungnahme des Fernmeldeamtes Halle PIL 6 Eisleben liegt vor.

4.7 Heizung, Wärmeversorgung

Es ist keine zentrale Wärmeversorgung vorgesehen. Bei der Versorgung der einzelnen Gewerbetreibenden ist eine Flüssiggasheizung zu bevorzugen. Langfristig kann ein Anschluß an eine Erdgasleitung geplant werden.

Die Stellungnahme vom Umweltamt liegt vor.