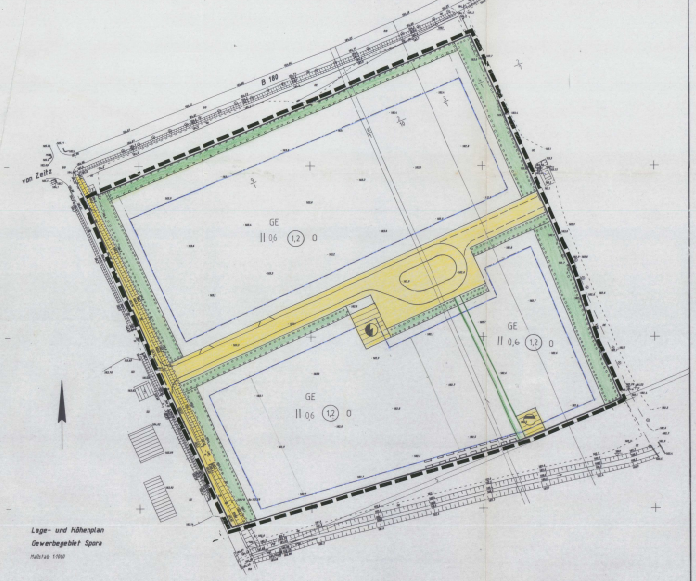

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Gewerbliche Bauflächen
- GE — Gewerbegebiete
- II — Zahl der Vollgeschosse als Hoechstgrenze
- 0,6 — Grundflaechenzahl
- (1,2) — Geschoßflaecherzahl
- O — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Strassenverkehrsflaechen
- Strassenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflaechen
- Grunflaechen , Flaechen zum Anpflanzen von Baeumen und Strauchern
- Flaechen fuer Versorgungsanlagen Elektroenergie
- Flaechen fuer Entsorgungsanlagen Schmutzwasser
- mit Leitungsrechten zu belastende Flaechen
- Grenze des raeumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Aufgestellt gemäß und aus § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl. I S. 127) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie nach § 9 der Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 1993, 569) vom 23.07.93 folgt.

Spora, den 22.04.92 — Gemeinde Spora Sachsen-Anhalt — Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 22.04.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Spora, den 22.04.92 — Gemeinde Spora Sachsen-Anhalt — Bürgermeister

Die Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung ist ortsüblich bekanntgemacht worden am 01.07.92 durch Aushang an der Gemeindetafel.

Spora, den 22.04.92 — Gemeinde Spora Sachsen-Anhalt — Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.04.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung am 21.04.92 gebilligt.

Spora, den 22.04.92 — Gemeinde Spora Sachsen-Anhalt — Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom ... Az: ... erteilt.

Spora, den ... — Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtswirkung des Vorhaben- und Fertigstellungsplanes und auf die Voraussetzungen der Anwendung sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Begründung vom ... zur Einsicht bereitgehalten worden.

Spora, den ... — Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Spora über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet Spora/Oelsen - 1. Teilabschnitt

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.August 1990 in Verbindung mit artikel 1 des Gesetzes vom 23.September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie nach § 91 der Einordnung vom 15. Juli 1990 (GBl. I Nr 51 S. 929) wird nach Durchführung der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde mit Verfügung vom 21.04.1992 und mit Genehmigung der hoheren Verwaltungsbehoerde folgende Satzung ueber den Bebauungsplan Nr. 1 fuer das Gebiet «Gewerbegebiet Spora/Oelsen» bestehend aus Planzeichen (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus
   - Teil A - Planzeichen M 1:1000
     - Zeichenerklärung
     - Festsetzungen
     - Nachrichtliche Uebernahmen und Kennzeichnungen
   - Teil B - (Text)
     - Begruendung des Bebauungsplanes
     - planungsrechtliche Festsetzungen
     - bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

   wird auf der Grundlage § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2. Die Begruendung des Bebauungsplanes wird gebilligt.
3. Die im Beschluß ueber der Entwurf des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen wurden beraetschlagt.
4. Der Buergermeister wird beauftragt, die Genehmigung des Bebauungsplanes durch die hoehere Verwaltungsbehoerde zu veranlassen
5. Der Satzungsbeschluß ist ortsueblich bekanntzugeben

Abstimmungsergebnis

gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung:	15
davon anwesend:	11
Ja Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Stimmenthaltung:	-
befangen:	-

Auf Grund des § 21 Abs. 2 Kommunalverfassung waren keine Mitglieder von der Beschlußfassung ausgeschlossen.

Spora, den 27.04.1992 — Gemeinde Spora Sachsen-Anhalt — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Buerger sowie die Stellungnahmen der TÖB am 21.04.1992 geprueft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Spora, den 22.04.1992 — Gemeinde Spora Sachsen-Anhalt — Der Bürgermeister

Katasteramt Zeitz
Platz der Einheit
O-4900 Zeitz
Im Auftrag
Leiter des Katasteramtes

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 10.08.1992 Az.: 35-21402-1/1023 ~~mit Auflagen/als Teilplan~~ gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 11 BauGB genehmigt.

Halle, den 10.08.1992

Bezirksregierung Halle
Im Auftrag

Bezirksregierung Halle 14

A.) Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl. I S. 127)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Festsetzungen für das Gewerbegebiet (Gc) (§ 8 BauNVO)

Ausgenommen aus den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zur Gebäudeoberkante; die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

2.2. Festsetzung zur Geschoßfläche (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

In Gellungsbereich kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

2.3. Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Die Hochzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt, max. Firsthöhe 11,50 m.

3. Überbaubare Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die GFZ wird mit 0,6 festgelegt, wobei eine Überbauung mit Nebenanlagen bis 0,8 zulässig ist.

4. Festsetzungen zur Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In Geltungsbereich muß die Grundstücksgröße mindestens 2000 m² betragen.

5. Festsetzungen zu Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Bereich parallel zur B 180 ab Fahrbahnrand 20 m bis 40 m sind Nebenanlagen zulässig. Gebäude jedoch nur mit Zustimmung der Straßenbauamtes

6. Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNV

Die für den Gewerbebetrieb erforderlichen Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zu schaffen, öffentlicher Straßenraum darf nicht für Parkzwecke genutzt werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. Das auf Dachflächen und versiegelten Verkehrs- und Hofflächen anfallende Regenwasser ist in einem gesonderten Entwässerungsnetz zu fassen und ggf. in auf dem Grundstück gelegene Zisternenbehälter zu leiten. Das nichtgenutzte Regenwasser darf nur in einer Menge von 5 l/Minute je m² Grundstücksfläche in den öffentlichen Regenwassersammler eingeleitet werden.

7.2. Das anfallende Schmutzwasser ist bis zum Zeitpunkt der Anbindung an die Kläranlage Meuselwitz auf den Grundstück zu sammeln und durch den Grundstückseigentümer zu entsorgen.

7.3. Zum Schutz des vorhandenen landschaftsbildes darf das Bodenrelief nicht wesentlich (± 0,5 m) verändert werden.

7.4. Grundstückszufahrten- und zuegungen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Sie sind zu mindestens 50 % als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten. Bodenversiegelnde Decken sind mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstraßen generell unzulässig.

7.5. Die Stellplätze in Bereich der Baugrundstücke sind als versickerfähige Flächen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine o. ä.) auszubilden.

8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

8.1. Heizanlagen mit festen Brennstoffen sind unzulässig.

8.2. Die Umweltverträglichkeit der einzelnen Gewerbeansiedlung ist durch die Umweltbehörde und das Gewerbeaufsichtsamt zu bestätigen.

9. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1. Wände ohne Fenster sind mit fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je laufender Meter.

9.2. Für Parkflächen sind Bepflanzungen durchzuführen:
jeweils 1 Großbaum für 2 PKW Längsstellplätze
5 PKW Querstellplätze
10 PKW gegeneinander Querparken,

wobei Baumscheiber 2 x 2 m anzuordnen sind
In den zu begrünenden Randbereichen ist je 50 m² Nicht genegener Fläche 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

8.) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1987 (GVBl I S. 139)

10. Gestalterische Anforderungen an die Gebäude

10.1. Fassaden

Fassaden müssen oberflächenfertig oder geputzt sein.

10.2. Dacheingang

Bei ineinandergebauten Gebäuden ist eine einheitliche Dacheingung vorzusehen.

10.3. Dacheindeckung

Zulässig sind Ziegel- oder Betondachsteine in einem Roton, ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer. Bei aneinandergebauten Gebäuden ist die Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich vorzusehen.
Die Eindeckung von Nebengebäuden ist vom Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen oder als begrüntes Dach vorzusehen, bei flachgereigten Gebäudedächern ist eur begrüntes Dach ausdrücklich erwünscht.

10.4. Dachaufbauten

Die Summe der Dachaufbauten darf in ihrer Breite 4/10 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Dacheingungen von mehr als 30° muß der Oberste Punkt des Dachaufbaus mindestens 1 m unter der Oberkante des Hauptfirstes verlaufer.

10.5. Gebäudehöhen

Bei aneinandergrenzenden Jebäuden mit gleicher Anzahl an Vollgeschosser darf bei Trauf- und Firsthöhen ein höhenmäßiger Versatz von max. 0,5 m erfolgen.

10.6. Drempel

Zulässig sind Drempel (Kniestöcke) von max 1,00 m Höhe; gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

10.7. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf bergseits 0,6 m nicht überschreiten; sie wird gemessen vom vorhandenen Boden bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

11. Gestaltungsvorschriften für die Grundstücke

11.1. Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind massive Mauern bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig sowie offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m gemessen wird von vorhandenen Gelände.
Zäume aus Drahtgeflecht sowie Jägerzäune sind intensiv einzugrünen.
Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken und sonstige lebende Einfriedungen zulässig.

11.2. Sichtschutzwände

Bei aneinandergebauten Gebäuden können mit den Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände aus Holz oder Materialien des Gebäudes bis zu 2,00 m Höhe und 4,80 m Länge zugelassen werden

11.3. Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einsicht abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

11.4. Anpflanzungen

Auf den Grundstücksflächen sind mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m² ; 1 Strauch 2 m²).
Auf jeden Grundstück ist je 100 m² Grundstücksfreifläche eins. 1 einheimischer Laubbaum und/oder Sträucher, Mindestens 75 % der Neupflanzungen müssen einheimische Arten sein.
Empfehlungen sind der beigefügter Pflanzenliste zu entnehmen.

Hinweise:

1. Der zu einen Bauantrag geforderte Freiflächenplan gem. § 2 Abs. 2 Nr. 14 Bauvollzugsverordnung ist mindestens im M 1:200 anzufertigen. Hier ist ein rechnergestützter, rechenwacker Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
2. Sämtlicher, im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten aufzusetzen.
3. Auf die Nutzung alternativer Energien, insbesondere Sonnenenergie, wird hingewiesen.
   Anlagen zur die Erzielung von Solarenergien werden bei Verträglichkeit mit der vorhandenen Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zugestimmt.
4. Gemäß Bundesfernstraßengesetz § 9 dürfen an der F 180 bis zu 20 m vom Fahrbahnrand keine Hochbauten errichtet werden und auch keine baulichen Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an die B 180 angeschlossen werden soll. Ausgenommen sind andere notwendige Genehmigungen für bauliche Anlagen bedürfen bis zu 40 m vom Fahrbahnrand der F 180 der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.
5. An der Einmündung der Anliegerstraße in die Kreisstraßstraße sind nördlich und westlich der Einmündung zwei Grundstücksflächen einzuregeln. Die Sicht gilt als Standart für eine Geschwindigkeit gemessen werden, die sich den Fahrbedingungen des Bundesfernstraßengesetzes und der "Richtlinien für die Anlage von Landstraßen in Straßen (RAS)", Pkt. 2.1.6/2.1.7., am ehesten anbrgrifen.

Pflanzenliste

Bäume:

Feldahorn	- Acer Campestre
Spitzahorn	- Acer Platanoides
Bergahorn	- Acer Pseudoplatanus
Sandbirke	- Betula Pendula
Moorbirke	- Betula Pendula Betulus
Edelkastanie	- Castanea Sativa
Buche	- Fagus Silvatica
Esche	- Fraxinus Excelsior
Walnuß	- Juglans Regia
Holzapfel	- Malus Sylvestris
Zitterpappel	- Populus Tremula
Vogelkirsche	- Prunus Avium
Wildbirne	- Pyrus Communis
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur
Eberesche	- Sorbus Aucuparia
Winterlinde	- Tilia Cordata
Sommerlinde	- Tilia Platyphyllos

Sträucher:

Feldahorn	- Acer Campestre
Buchsbaum	- Buxus Sempervirens
Kornelkirsche	- Cornus Mas
Roter Hartriegel	- Cornus Sanguinea
Haselnuß	- Corylus Avellana
Weißdorn	- Crataegus Laevigata U. Monogyna
Pfaffenhütchen	- Euonymus Europaeus
Stechpalme	- Ilex Aquifolium
Liguster	- Ligustrum Vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera Xylosteum
Schlehe	- Prunus Spinosa
Kreuzdorn	- Rhamnus Catharticus
Faulbaum	- Rhamnus Frangula
Hundsrose	- Rosa Canina
Stranddorn	- Rosa Spec.
Salweide	- Salix Caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus Nigra
Eibe	- Taxus Baccata
Wolliger Schneeball	- Viburnum Lantana

Heckenpflanzen

Laubbaumreihe:

Feldahorn	- Acer Campestre
Hainbuche	- Carpinus Betulus
Kornelkirsche	- Cornus Mas
Weißdorn - Arten	- Crataegus - Arten
Rotbuche	- Fagus Sylvatica
Liguster	- Ligustrum Vulgare

Immergrüne:

Stechpalme	- Ilex Aquifolium
Immergrüne:	- Ligustrum Vulg.
Liguster	- Arbutus
Feuerdorn	- Pyracantha in Arten
in Arten	
Eibe	- Taxus Baccata

Urschrift

Bezirksregierung Halle 14

Gemeinde Spora / Kreis Zeitz

Bebauungsplan 1

Gewerbegebiet Spora /Oelsen - 1. Teilabschnitt

Erarbeitet durch: MERKOSA GmbH
Merseburger Ingenieur-büro für Konstruktiven Ingenieurbau
Naumburger Straße 31 PF 126
O-4200 Merseburg
Telefon 21 90 85