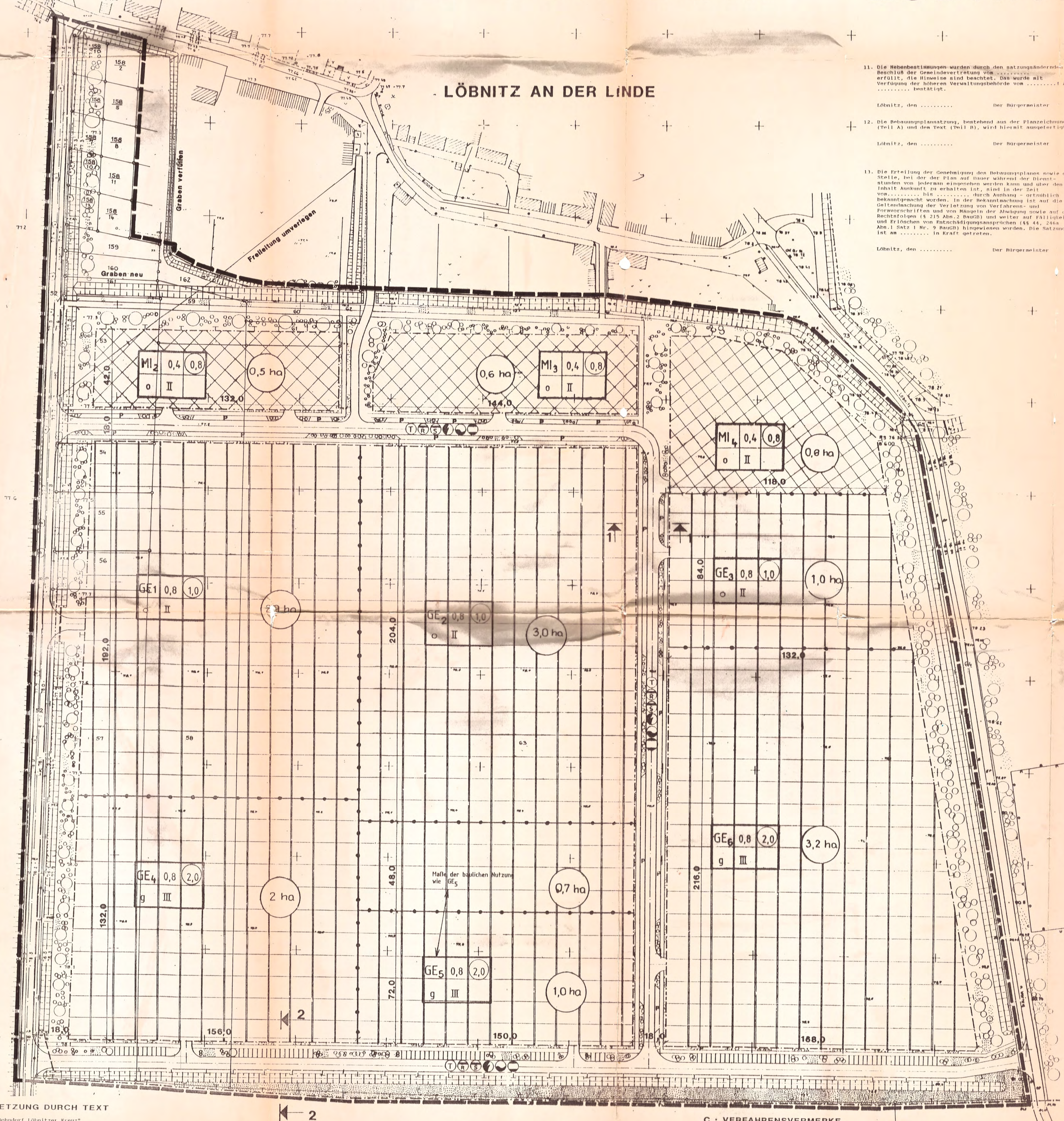
GEWERBEGEBIET DOHNDORF - LÖBNITZER KREUZ



11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....: Az: .... bestätigt.

Löbnitz, den .... Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Löbnitz, den .... Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jederman eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom.......... bis .... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Löbnitz, den .... Der Bürgermeister

N

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

Satzung der Gemeinde Löbnitz über den Bebauungsplan Nr. ... für das Gewerbegebiet: südlich der Ortslage.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 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 § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. ... für das Gebiet - Gewerbegebiet südlich der Ortslage -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Text
Außerdem werden zu den Verfahrensschritten entsprechende Vermerke angebracht.

Teil C: Verfahrensvermerke

ANMERKUNG

Die Eintragung der Koordinaten für die Flächen der möglichen Investoren wurde auf Wunsch des Auftraggebers gemacht. Der vorliegende Plan ist aus den Lage- und Höhenplänen der Vermessung (Mitteldeutsche Wasser- und Umwelttechnik AG) des Geländes von 9/91 erstellt worden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (GE) Gewerbegebiet
- (MI) Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, max. Gebäudehöhe 8 m bezogen auf OK Erschließungsstraße
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, max. Gebäudehöhe 12 m bezogen auf OK Erschließungsstraße
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- [P] ruhender Verkehr

GRÜNFLÄCHEN , ÖFFENTLICHE

- Rasen
- Büsche, Sträucher
- zu pflanzende Bäume

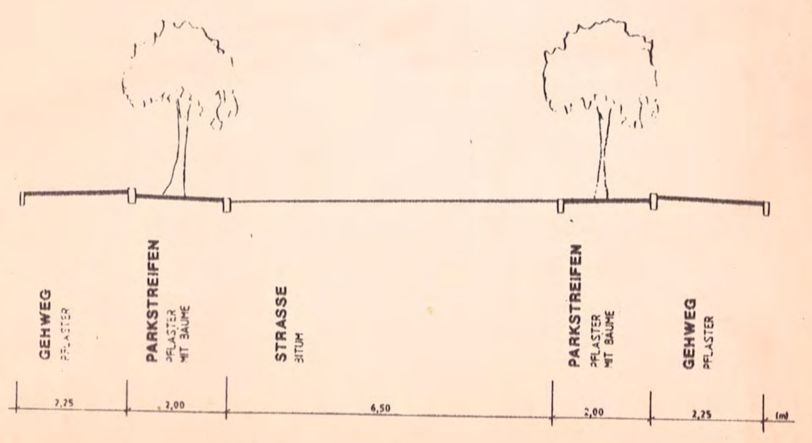
VERSORGUNGSANLAGEN

- (T) Telekom
- (R) Regenwasser
- (S) Schmutzwasser
- Elektrizität
- Trinkwasser
- Gas

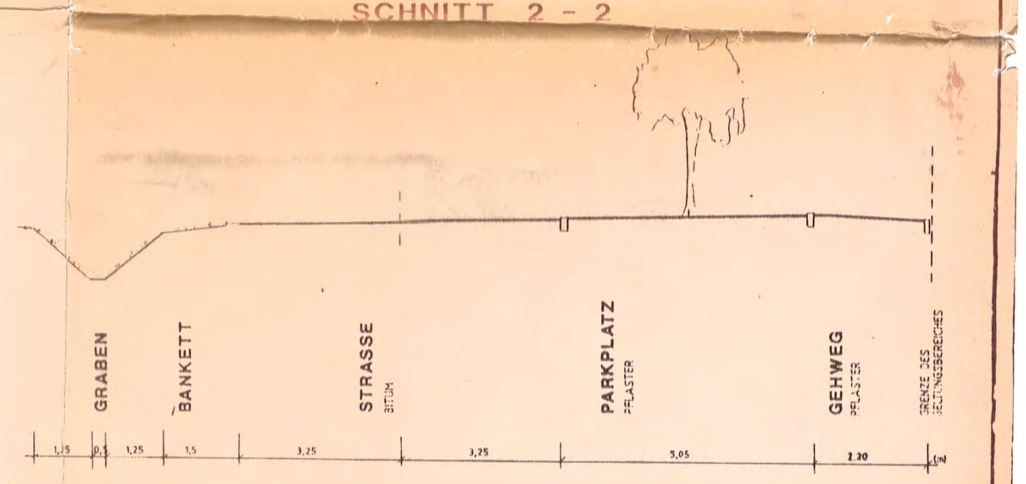
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Friedhof
- SCHUTZFLÄCHE
- vorh. Wohngebäude

SCHNITT 1 - 1



SCHNITT 2 - 2



B : FESTSETZUNG DURCH TEXT

Gewerbegebiet "Dohndorf Löbnitzer Kreuz"

in Ergänzung der Planzeichnung

I. Bauplanungsrechliche Festsetzungen

Aufgrund des §9 Abs.1-3 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), in Verbindung mit den §§1-25 c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl.I S.127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der Mischgebiete (MI_2 - MI_4) gem. §6 BauNVO Abs.1 sind sowohl Wohnen, als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe möglich. Zulässig sind nach Abs.2:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbegebiete, Vergnügungsstätten
- Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsstätten
- Verwaltung
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen

1.2 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE_1 - GE_6) gem. §8 BauNVO Abs.1 sind nur nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig.
Nach Abs. 2 sind diese:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen, Sportanlagen

Ausnahmeweise nach Abs.3 können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber, -leiter;
- kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen und Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse: II / III entsprechend Festsetzungen im Plan: als Höchstmaß

2.2 Höhe der baulichen Anlagen: als Höchstmaß

Bezugspunkt: OK Erschließungsstraße

Abweichungen: Keine

2.3 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 / 0,8 entsprechend Festsetzungen im Plan

Abweichende Regelung nach §19 Abs.4S.3 BauNVO:
Bei Überschreiten der GRZ ist eine zusätzliche Dach- bzw. Fassadenbegrünung erforderlich (1 m^2 überschrittene GRZ erfordert 2 m^2 zusätzliche Bepflanzung).

2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ):
0,8/1,0/2,0 entsprechend Festsetzungen im Plan

Festsetzungen nach §20 Abs.3 BauNVO:
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich Treppenräumen sind mitzurechnen.

3. Bauweise

Offene und geschlossene Bauweise, entsprechend Festsetzungen im Plan.

Nach §22 BauNVO Abs.2/3 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt (d.h. Gebäudelänge darf größer als 50 m betragen) im südlichen Bereich. Im nördlichen Gewerbe- und Mischgebiet wird offene Bauweise festgelegt (d.h. Gebäudelänge weniger als 50 m).

4. Stellplätze und Garagen

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind weder Garagen gem. §12 BauNVO Abs.6 noch Nebenanlagen gem.§14 BauNVO Abs.1 i.V. mit §23 Abs.5 sowie Stellplätze §19 BauNVO Abs.4 zugelassen - mit Ausnahme von Einfriedung.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen. Der Grenzabstand gem.den geltenden Vorschriften der Kreis- und Gemeindesatzungen für die Abfallbeseitigung ist einzuhalten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), und der OK Erschließungsstraße gemessen über H.N. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt.

Die EFH der Gebäude darf höchstens 1,0 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

6. Schutzflächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen

6.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

6.2 Ausgleichs- und Ersatzflächen aufgrund der Eingriffe in die vorhandene Landschaft werden im öffentlichen Grünbereich realisiert (siehe Pkt.11) sowie im Mischgebiet und im Bereich der Müllkippe im Nordwesten.

7. Anforderungen an das Baugrundstück

Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen nach §21a Abs.2 BauNVO sind der maßgebenden Grundstücksfläche ausnahmsweise hinzuzurechnen, wenn das Grundstück an Stellplätze im öffentlichen Grünbereich angrenzt.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach §23 BauNVO Abs.3 durch die Baugrenze bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.

9. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Es sind 60% der nicht überbauten Grundstücksflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

10. Öffentliche Stellplätze

In den Haupterschließungsstraßen angeordnete Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

11. Gebot zur Pflanzung und Pflanerhaltung

11.1 Öffentliches Grün
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- und Pflanzerhaltungsgebote sind nach Maßgabe des Gestaltungs- und Bepflanzungsplanes vom .... auszuführen. Abgängige Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.
Notwendige Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen sind in diesen Bereichen zu realisieren.

11.2 Zusatzmaßnahmen
Entlang der Ostseite der Landstraße (L II 0) Löbnitz - Wölknitz wird eine alleeartige Bepflanzung in gleicher Form wie an der Westseite festgesetzt. Nach Rekonstruktion der Straße hat diese Bepflanzung zu erfolgen.
Entstehende Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Bereich zu planen.
Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen und anderen Behinderungen freizuhalten.

11.3 nichtöffentliches Grün

11.3.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind landschaftsgebunden zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen verwendet werden.

11.3.2 Dachbegrünung, falls erforderlich (siehe Pkt. 2.1) durch kostengünstige Extensivbegrünung bestehend aus geschlossenen flächigen Vegetationsbeständen aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern.

11.3.3 Fassadenbegrünung falls erforderlich (siehe Pkt. 2.1) durch rankende oder schlingende Gewächse, ausnahmsweise können entsprechende Ersatzflächen bepflanzt werden.

11.3.4 Erforderliche zusätzliche Stellplätze innerhalb der Grundstücksflächen sind zu begrünen (1 Baum / 6 Stellplätze) und die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu gewährleisten.

11.3.5 Der Bauvorlage ist ein Bepflanzungsplan beizufügen, in dem die Aufteilung der Freiflächen in Rasen und Bepflanzung mit landschaftsgebundenen Bepflanzungsvorschlag dargestellt ist (u.a. für Kurzzeiterholung der Beschäftigten).

11.3.6 Der Anteil der stark wachsenden Gehölze (Bäume) muß mindestens 20% der mit Pflanzgebot belegten Fläche bedecken. Abgängige Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des §9 Abs.4 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253) in Verbindung mit Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl I Nr.50 S.929) werden folgende örtliche Bauvorschriften nach §83 BauO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Dachform der Gebäude:

1.1 Mischgebiete (MI_1-MI_4)
Satteldach mit Neigung von 27° bis 65° mit beidseitig gleicher Neigung und mittigem First

1.2 Gewerbegebiete (GE_1-GE_6)
Satteldach mit Neigung von 27° bis 65° Pultdach mit Neigung bis 45,° Flachdach, Sheddach

2. Dacheindeckung der Gebäude

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

Mischgebiet (Satteldach): dunkeltonige Ziegel, Dachsteine
Gewerbegebiet (Sattel-, Pult-, Flach-, Sheddach): dunkeltonige Eindeckung aus Ziegeln, Metall, Bitumen

- **Folgende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig:** reflektierende Materialien
- Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind bis zu einer Fläche von höchstens 30% zulässig.
- Grasdächer sind zulässig.

3. Fassaden

3.1 Es sind keine offenen Lagerplätze, keine öffnungslosen großflächigen Wände zur Straßenseite und keine großflächigen Werbeanlagen (siehe Pkt.5) zulässig.

3.2 An- und Auslieferungsanlagen sind an der Gebäuderückseite anzuordnen.

3.3 Auf ein einheitliches Materialspektrum innerhalb der Bauobjekte ist zu achten.

3.4 Es ist Putz für die Außenwände zu verwenden (glatt, helltonig), teilweise sind Verkleidungen in Holz, jedoch keine Imitationen möglich.

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen sind aus folgenden Materialien zulässig:
- Holz und Stahl, heckenhinterpflanzter Maschendraht, artverwandte landschaftstypische Zäune in Anpassung mit benachbarten Einfriedungen.

4.2 Die Höhe der Einfriedung darf höchstens betragen:
- zu den seitlichen Grundstücksgrenzen: 1,0 m
- zu den öffentlichen Verkehrsflächen: 1,5 m

4.3 Einfriedungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,5 m aufzuweisen

5. Werbeanlagen und Warenautomaten

5.1 Werbeanlagen sind nach folgende Maßgabe zulässig:
- nur an der Stätte der Leistung, einheitlich gestaltet, Ausnahme: zusammengefaßte Hinweistafeln
- mit einer Größe von über 0,5 m^2 sichtbar von öffenlichen Verkehrsflächen sind genehmigungspflichtig, max.10% Erdgeschoß fassadenfläche sind zulässig
- nur mit Hinterleuchtung als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften
- Oberkante Attika bzw. Unterkante Traufe darf nicht überschritten werden

5.2 Anlagen und Einrichtungen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind, sind
- unzulässig: im Gewerbegebiet
- nach folgender Maßgabe zulässig: im Mischgebiet: werbegraphisch aufeinander abgestimmte und zusammengefaßte Anlagen (Schaukasten, Tafeln, Litfaßsäule u.a.)

5.3 Warenautomaten sind nicht erlaubt an Einfriedungen, Türen, Toren, Bäumen, Leitungsmasten, Böschungen, in Vorgärten u.a..

6. Geländeaufschüttungen

Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind, gemessen am natürlichen Gelände, höchstens bis zu 1,3 m zulässig.

C : VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom *04.07.91*
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom.......... bis ....erfolgt.
Löbnitz, den *30.6.92* *[Unterschrift]* Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.
Löbnitz, den *30.6.92* *[Unterschrift]* Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am *10.10.91*.. durchgeführt worden.
Löbnitz, den *30.6.92* *[Unterschrift]* Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom *10.07.91*. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Löbnitz, den *30.6.92* *[Unterschrift]* Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am *04.02.91* den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Löbnitz, den *30.6.92* *[Unterschrift]* Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom *01.11.91* bis *01.12.91* während folgender Zeiten .... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom *05.07.91*. bis zum *15.07.91* durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden
Löbnitz, den *30.6.92* *[Unterschrift]* Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am *24.8.92* sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Löbnitz, den *24.8.92* *i.V. [Unterschrift]* Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. *Keine eingebracht*
Löbnitz, den *30.6.92* *[Unterschrift]* Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am *11.4.92* von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.
Löbnitz, den *30.6.92* *[Unterschrift]* Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom *17.11.92*.
Az: .... ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt. *Az. 25.2-21 102-Kö 6080 IN*
Dessau ~~Löbnitz~~, den *17.11.92* *i.A. [Unterschrift]* ~~Der Bürgermeister~~ *Bezirksregierung*

(Stempel: Gemeinde Löbnitz an der Linde · Landkreis Köthen; Katasteramt Köthen; Bezirksregierung Dessau 3)

+ 1468

BEBAUUNGSPLAN

PLANZEICHNUNG - TEIL A, TEXTFESTSETZUNGEN - TEIL B, VERFAHRENSVERMERKE - TEIL C

M 1 : 1 000

Stand: 17. Aug. 1992

IPRO HALLE GmbH — Ingenieurbüro für Planung Rekonstruktion und Organisation

ARCHITEKTURBÜRO DIETER FRIEDLEBEN

GESCHÄFTSBEREICH 220
STADT- UND REGIONALPLANUNG

BÜRO E. GRAU INDUSTRIE- UND STADTPLANUNG — PROJEKTLEITER

BÜRO O. WAGNER ERSCHL.- UND LANDSCHAFTSPL. — PROJEKTLEITER