

Textliche Satzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach §8 Bau ZVO vom 20.6.91 §9 (8) Bau GB, Gbl. Tl. I
Nr. 45 nach §8 Bau NVO.

Das Baugebiet ist nach §9 Baugb. und §8 Bau NVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Es liegt in der Lärmschutzzone B. Es sind nur Gewerbebetriebe oder öffentliche Einrichtungen zulässig, die nicht nach §4 Bl M SCHG I.V.M. der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4 BI M SCHV-I einer Genehmigung bedürfen.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Sportanlagen

Die Lärmgrenzwerte betragen tagsüber 65 dB (A) und nachts 50 dB (A). Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Die bauliche Nutzung der Fläche erfolgt gestaffelt, d. h. erst wird der Abschnitt parallel zur B 180 vergeben. Danach folgen der 2. und 3. Abschnitt in westlicher Richtung nach Bedarf.

Weitere Erweiterungen sind nur zulässig, wenn sie im Verhältnis zu den bereits vorhandenen Gebäuden angemessen sind, da die Landschaft vor Zersiedlung geschützt werden soll.

Die Nutzer des Gewerbegebietes sind verpflichtet, vorrangig Arbeitnehmer des Ortes Rothenschirmbach bzw. umliegender Ortschaften zu beschäftigen.

Ausnahmezulassung:

Sonstige Sondergebiete nach §11 Bau NVO auf Baufeld 1 und 3. Da für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen ist, kommen für Rothenschirmbach nach §11 Abs. 3 der Bau NVO auch großflächige Einzelhandelsbetriebe des aperiodischen Bedarfs wie:

- Baumarkt
- Möbelmarkt
- Gartencenter

die auf die Raumordnung bzw. Landesplanung nicht nur unwesentlich Auswirkungen haben können.

1.3. Begründung

1. Beschreibung des Plangebietes

Am Fuße der Eislebener Höhen, unterhalb des Kratzbusches bzw. Saalholzes liegt die 600 Einwohner zählende Gemeinde Rothenschirmbach. Neben der LPG als Arbeitgeber sind nur wenige Gewerbetreibende ansässig: es ist ein Arbeiter-Auspendlerort.

Die Lage des Plangebietes am südwestlichen Ostrand Rothenschirmbaches ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Nutzungseinschränkungen entstehen weder durch Oberleitungen noch durch Bergbaugebiete.

Der Baugrund (tragfähige tonige Schluffe, Mittelsande) ist als geeignet tragfähig einzuschätzen. Bei ca. 1,80 m Tiefe ist mit Grundwasser zu rechnen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Gelände Gemeindeeigentum ist.

2. Planungsabsichten

Das Gewerbegebiet soll der Ansiedlung von Gewerbe- und Vertriebsunternehmen dienen. Darüber hinaus ist die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe möglich. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes wäre in westlicher Richtung denkbar.

Mit den Baumaßnahmen und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll ein Beschäftigungsprogramm für die Arbeitnehmer Rothenschirmbachs und der umliegenden Gemeinden unterbreitet werden.

Gleichzeitig wird auf eine Verbesserung der sozialen Infrastruktur der Region gezielt. Um den örtlichen Charakter nicht ganz zu brechen und das Landschaftsbild zu wahren, ist eine gewisse Maßstäblichkeit zu beachten. Bei allen wirtschaftsbelebenden Investitionen ist vor einer Zersiedlung der Landschaft zu warnen. Deshalb soll zunächst in einem ersten Abschnitt parallel zur F 180 mit der Erschließung und Ansiedlung begonnen werden. Nachfolgend auf fundierten marktwirtschaftlichen Untersuchungen aufbauend, wird über die Vergabe des 2. bzw. 3. Abschnittes entschieden. Erweiterungen darüber hinaus sind nur zulässig, wenn sie im Verhältnis zu den bereits vorhandenen Gelände angemessen sind.

3. Vorgesehene Maßnahmen

Das Bebauungsgebiet soll zunächst medientechnisch und tiefbauseitig erschlossen werden. Dann erfolgt die Vergabe an Gewerbe- und Vertriebsunternehmen, die ihre Gebäude und hochbaulichen Anlagen der Bebauungsplan-Satzung zu gestalten haben.

Konkrete Aussagen zu Kosten und Finanzierung des Projektes können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Sie sind gesondert zu treffen und entsprechend einzuordnen.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes außerhalb des Ortes und der Lage des Gesamtortes der Region ist es nicht sinnvoll große Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln. Vor allem Waren des täglichen Bedarfs sollen in zentralen Bereichen der Ortschaften geschaffen werden, damit sie ohne Probleme aus allen Ortsbereichen zu Fuß erreicht werden können.

Aber durch die günstige Lage an der B 180 erhalten Einzelhandelsbetriebe des aperiodischen Bedarfs günstige Standortbedingungen. Deshalb sollten ausnahmsweise Zulässigkeiten für Einrichtungen wie:

- Baumarkt
- Möbelmarkt
- Gartencenter

zugelassen werden.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs werden beauftragt in ihrer Bruttogeschoßflächenzahl unter 1200 m² zu bleiben.

Aus diesen Gründen möchte sich der Gemeinderat für den Einzelfall eine Entscheidung vorbehalten.

4. Aufstellungsverfahren

Exakte Aussagen sind den Verfahrensvermerken der Bebauungsplansatzung zu entnehmen. Ebenso vermittelt die Verfahrensübersicht eine genauere Kenntnis über den Planungsablauf der Gemeinde Rothenschirmbach vom Frühjahr 1990 bis Mai 1991.

Allgemein ist zu sagen:

Auf Anregung des Rates der Gemeinde wurde die Notwendigkeit zur Planerstellung festgestellt. Daraufhin wurde ein Bebauungsplan-Vorentwurf entwickelt. Dieser wurde von der Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange angehört und ergab die Erarbeitung des förmlichen Bebauungsplan-Entwurfes. Daraufhin beschloß der Rat die öffentliche Auslegung. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden geprüft und abgewägt, und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Satzungsbsschluß des Rates über den endgültigen Bebauungsplan wurde bei der höheren Planungsbehörde (Planungsamt Querfurt) angezeigt und anschließend öffentlich bekanntgemacht. Nach Zustimmung des Regierungsbevollmächtigten der Bezirksregierung Halle tritt der Bebauungsplan mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs werden beauftragt in ihrer Bruttogeschoßfläche unter 1200m² zu bleiben. Der Gemeinderat behält sich für den Einzelfall eine Entscheidung vor.

2. Bauweise

Als Bauweise ist offen/halboffen vorgeschrieben, d. h. es können im Ausnahmefall Gebäude mit über 50m Länge errichtet werden. Neben den Bebauungsmaßen sind auch Baugrenzen festgelegt, über die nicht hinausgebaut werden darf.

3. Maße der Baugrundstücke

Das Gewerbegebiet darf höchstens zweigeschossig bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0m über Geländeoberfläche bebaut werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 bzw. 0,8 , d. h. maximal 60 bzw. 80% der jeweiligen Grundstücksfläche dürfen bebaut werden.

Die Geschoßflächenzahl ist mit 1,2 bzw. 2,0 festgelegt. Die festgelegten Baumaße entsprechen den höchstzulässigen Werten nach der Bau NVO. Bei der Zahl von 1 Vollgeschoß beträgt die Geschoßflächenzahl 1,0 , bei 2 Vollgsschossen - 1,6 .

Für die Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Garagen und -geschosse (Parkdecks u. ä.) sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit anzurechnen.

Eine Baumassenzahl ist nicht gegeben, da es sich nicht um ein Industriegebiet handelt. Es wird empfohlen, Dachformen der dörflichen Bebauung aufzunehmen. Die Stellung der baulichen Anlagen erfolgt vorwiegend im nordsüd- bzw. ostwestlicher Richtung.

4. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie den Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Errichtung von Garagenkomplexen ist nur in einem äquivalenten Verhältnis zur Betriebsgröße zulässig. Auf den nicht-überschaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in Ausnahme zugelassen.

Einfriedungen:

Zulässig sind Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2m über Gelände entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Innerhalb des Baugebietes mit einer Höhe von 1,50m über Gelände. Im Bereich der Grünflächen sind Einfriedungen zu

hinterpflanzen. Sichtschutzeinrichtungen jeglicher Art mit Ausnahme von Bepflanzungen sind zulässig.

Erschließung:

Jegliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch anzulegen, ausgenommen sind oberirdisch bedingte Anlagen wie Regler und dergleichen.

Werbeanlagen:

Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und den Betrieb von Werbeanlagen besteht Genehmigungspflicht. Zulässig sind nur Werbeanlagen, die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, am Gebäude angebracht werden und eine Gesamthöhe von 60cm nicht überschreiten. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen und Werbeanlagen auf den Gebäuden. Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

5. Gemeinbedarf - besteht nicht

6. Wohnungsanzahl (Genehmigung nur im Ausnahmefall)

7. Sozialer Wohnungsbau - keine Förderung

8. Besonderer Wohnbedarf - besteht nicht

9. Besonderer städtebaulicher Nutzungszweck - nicht erforderlich

10. Freizuhaltende Flächen

Flächen entlang der Korridore sind von der Bebauung freizuhalten.

11. Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet soll durch eine 6m breite Ringstraße erschlossen werden, die von der B 180 abzweigt. Längs der Bundesstraße ist ein 40m breiter Schutzstreifen von der Bebauung freizuhalten.

Für die Öffentlichkeit ist ein großer Parkplatz einzurichten. Im Bereich des Platzes wird ein Feuerlöschteich für den Brandfall attraktiv integriert. Stellplätze und Garagen für Gewerbetreibende und Beschäftigte sind der jeweiligen Grundstücksfläche einzugliedern.

Entlang der Erschließungsstraßen sind beidseitig Gehwege vorgesehen. Für die Straßenbereiche wurde der Mutterbodenabtrag für die teilweise notwendige Geländeregulierung und die Be-

festigung für die Regelachslast FR 100 einschließlich notwendiger Straßenentwässerung und Randeinfassung vorgesehen. (Die Befestigung kann in Straßenpflaster bzw. mittels Bitumenbelag erfolgen).

12. Versorgungsflächen

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen. In den Hauptkorridoren sollten die unter Punkt 13 angeführten Trassen als erdverlegte (ETA) bzw. in Schutzrohren mit notwendigen Schächten (NTA) vorgesehen werden.

13. Führung von Versorgungsanlagen

Parallel zur B 180 werden Ver- und Entsorgungskorridore von ca. 20m Breite angelegt. Diese Korridore dienen der Erschließung der einzelnen Gewerbeflächen. Im Korridor werden untergebracht:

- Pflasterstraßen - 6,0m breit
- beidseitig - 1,5m breite Gehwege
- RW-Abführungsleitung
- SW-Abführungsleitung
- TW-Abführungsleitung
- ETA- und NTA-Trassen

Um den Feuerlöschbedarf für das Gewerbegebiet von mindestens 3 Stunden im Brandfall abdecken zu können, wird im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ein Feuerlöschteich von folgenden Abmessungen vorgesehen:

- Länge = 21m, Breite = 15m, Tiefe = 2,0m
- Fassungsvermögen = 325m³
- ovale Grundfläche

14. Entsorgungsflächen

Das Entwässerungssystem wurde als Trennsystem ausgelegt. Für die Ableitung von Abwässern aus den Sanitäranlagen der einzelnen Gewerbeflächen (Sanitär-/Fäkalabwässer) wird eine Abwasserleitung NW 200 bis 300 vorgesehen.

Das Regenwasserleitungsnetz muß je nach bebauter Fläche alle Niederschlagswasser schadlos und ohne Rückstand abgeführt werden können (NW 200 bis NW 800).

Bis zur Realisierung einer zentralen Abwasseranlage wird eine Kläranlage zwischen Gewerbegebiet und dem Vorfluter Rain-Bach (Helme) zwischengeschaltet.

Alle belasteten Öle, Fette, Chemikalien und sonstige toxische Stoffe - Abwässer sind am Anfallort soweit zu säubern bzw. zu behandeln, daß sie der SW-Leitung zugeführt werden dürfen.

15. Grünflächen

Jedem Bauantrag ist ein aussagekräftiger Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

In den Grünflächen sind keine Nutzungen wie z. B. Lager und Abstell- oder Parkflächen zulässig. Ungegliederte und große Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Auf dem Gewerbegebiet werden keine privaten Grünflächen wie Kleingärten angelegt. Öffentliche Grünflächen werden im Punkt 25 näher erläutert.

16. Wasserflächen

Der Löschwasserteich wird repräsentativ im Zentrum des Gebietes ausgebildet.

17. Aufschüttungsflächen - keine Festsetzungen

18. Land- und Forstwirtschaft - keine Ausweisung

19. Tierhaltung

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind in dem Gewerbegebiet nicht zulässig.

20. Natur und Landschaft

Die hochbaulichen Anlagen und Gebäude sollen das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinflussen. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaften sind nicht gesondert ausgewiesen.

Der Grünordnungsplan zielt auf eine weitestmögliche Integration des Gebietes in den Natur- und Landschaftsraum.

21. Rechtsbelastete Flächen

Die Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. des Erschließungsträgers zu belasteten Flächen, entsprechen den Versorgungs-Korridoren.

22. Flächen für Gemeinschaftsanlagen - nicht vorgesehen

23. Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Immissionsschutzrechtes dürfen keine luftverunreinigenden Stoffe hergestellt oder verwendet werden.

Es liegt in der Lärmschutzzone B. Zulässig sind Gewerbebetriebe oder Einrichtungen, die nicht nach §4 BI M SCHG I.V.M. der Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen - 4. BI M SCHG -I einer Genehmigung bedürfen.

24. Schutzflächen - nicht vorgesehen

25. Grünordnungsplan

Zur freien Landschaft hin wird ein 5m breiter Grünstreifen vorgeschrieben, der mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Die in den Korridoren entstehenden Böschungen zur Terrassierung der Gesamtfläche werden zur Anpflanzung von heimischen Gehölzen genutzt.

Der Parkstreifen an der Erschließungsstraße sowie die ausgewiesenen Stellplätze sind durch Großgrünanpflanzungen zu gliedern.

Zu erhaltende Landschaftselemente und die detaillierte Darstellung des Grünraumes sind der Zeichnung zu entnehmen.

26. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers - nicht erford.

5. Zusatz zur Textsatzung des Bebauungsplanes

Bei der Wahl der Bauweise - offen/halboffen - wird davon ausgegangen, die Einzelhäuser oder -gruppen in Ausnahmefällen auch 50,0m lang in Freiaufstellung bzw. die Gebäude im Einzelfall auch aneinandergrenzend bzw. gestaffelt zu erstellen.

Um den dörflichen Charakter weitestgehend zu erhalten, ist eine gewisse Maßstäblichkeit in der Wahl der Baukörperformen, -größe, Geschossigkeit und Dachform zu wahren, einschließlich der Auswahl der Oberflächenmaterialien:

- weitestgehend oberflächenfertig
- Klinker, Naturstein, Kalksandstein
- oberflächenfertige Putze bei Mauerwerksbauten
- Dachform- und neigung - flachgeneigt bei größeren Spannweiten
- Außenentwässerung.

Durch die leichte Trassierung des Geländes tritt eine gesunde Höhenstaffelung ein, die durch Begrünungs- und Pflanzvorschriften noch unterstützt werden kann.

Neben traditionellen Bauweisen (Mauerwerksbauten) können auch Systembauten leichter Bauart zur Anwendung gelangen, z. B. erfüllten ATLAS-Stahlbauhallen durch hohe Flexibilität in Form und Konstruktion hohe Anforderungen, sollten aber im Sinne des ländlichen Gewerbegebietes sparsam und zurückhaltend eingesetzt werden.

Das Gewerbegebiet darf höchstens 2-geschossig bis zu einer maximalen Traufhöhe von 7,0m bebaut werden, die Grundflächenzahl beträgt max. 0,8 $\frac{m^2}{m^2}$, d. h. 80% der jeweiligen Grundstücksfläche dürfen 1-geschossig bebaut werden, bei Zweigeschossen nur 1,6, d. h. das Obergeschoß umfaßt höchstens 2 Drittel des Erdgeschosses. Unterkellerungen scheiden aus, da Grundwasser in - 1,8m Tiefe ansteht bzw. Unterkellerungen mit erhöhtem Bauaufwand möglich.

Werbeanlagen:

Die Gemeinde Rothenschirmbach möchte aus grundsätzlichen Erwägungen bei der Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen gehört werden. Die Genehmigung von Werbeanlagen in dieser Ortsrandlage bedarf einer sorgfältigen Prüfung. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist auf die Fassadenflächen begrenzt worden, die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Außerdem dürfen Werbeanlagen an Gebäuden angebracht aber nicht über das Gelände hinausstehen. Damit Werbeanlagen nicht überdimensional wirken, ist deren Gesamthöhe auf 60cm begrenzt worden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Ringstraße, abzweigend von der F 180, ein weiterer Abzweig von der F 180 ist in Höhe der Tankstelle südöstlich des Baufeldes erforderlich, die Tankstelle wird ebenfalls im Ringverkehr erschlossen. Den öffentlichen Parkplatz erreicht man ebenfalls über die Ringstraße. Nordöstlich, in unmittelbarer Nähe zum Ort, befindet sich das geplante Einkaufszentrum und kann somit als Überleitung zum Gewerbegebiet angesehen werden.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieser Verordnung erforderlicher Maßnahmen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ostrand westlich der B180

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurnummern:

$\frac{66}{1}$ bis einschließlich $\frac{66}{14}$, $\frac{32}{1}$, $\frac{151}{65}$,

$\frac{143}{31}$, $\frac{142}{31}$ (gesamt 18,1ha)