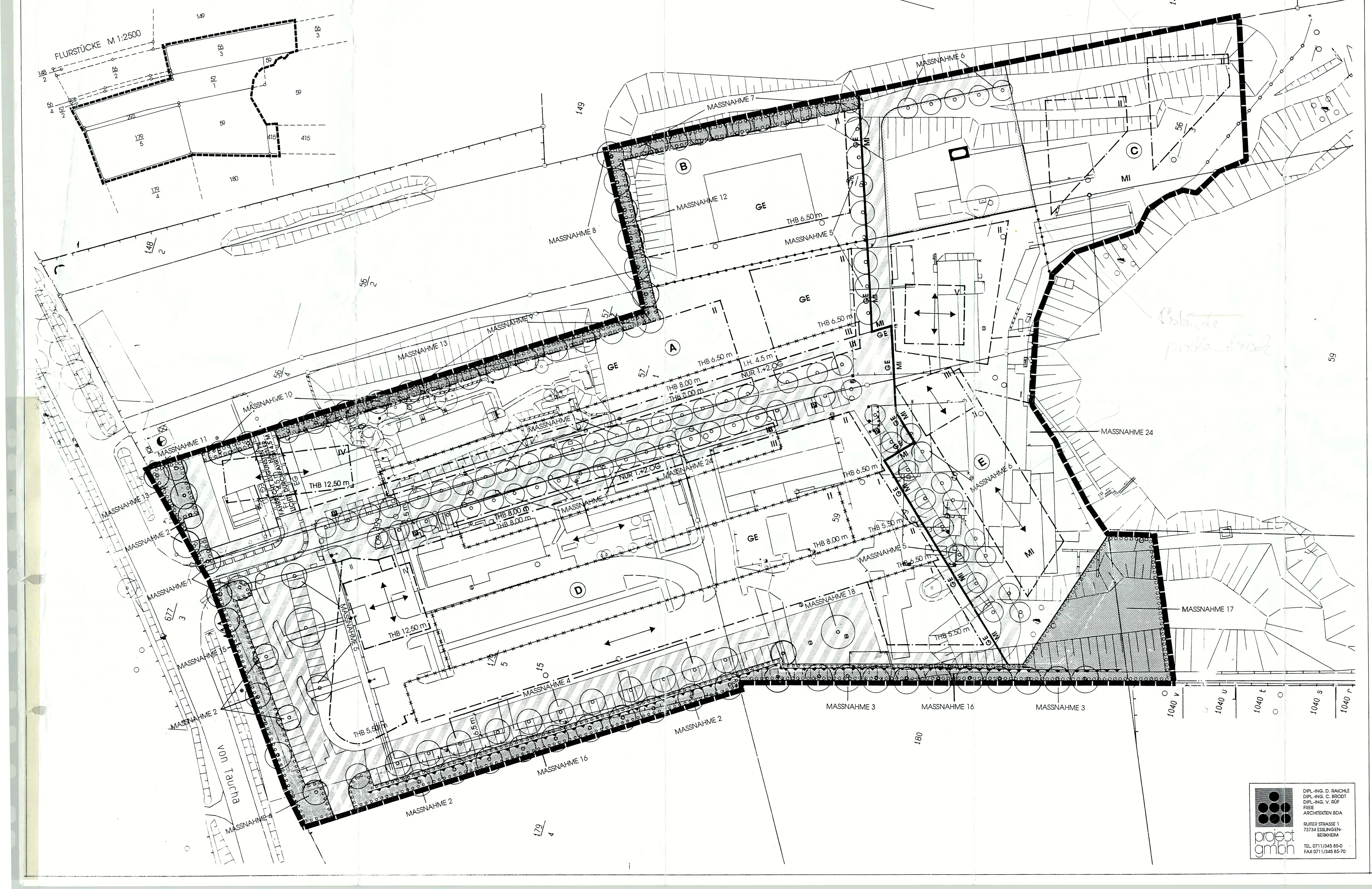
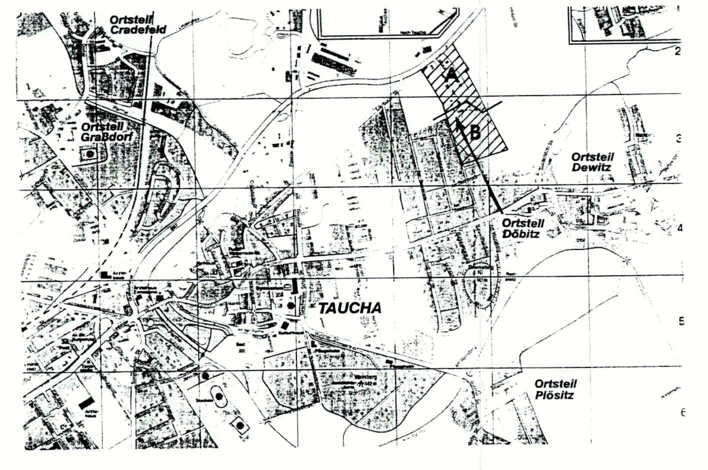
UWE ÖKOLOGISCHER WOHN- UND GEWERBEPARK TAUCHA
BEBAUUNGSPLAN TEIL A — RECHTSPLAN M 1:500



project gmbh
DIPL.-ING. D. RAICHLE
DIPL.-ING. C. BRODT
DIPL.-ING. V. RÜF
FREIE ARCHITEKTEN BDA
RUITER STRASSE 1
73734 ESSLINGEN-BERKHEIM
TEL 0711/345 85-0
FAX 0711/345 85-70

ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90 vom Frühjahr 91)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiet (§ 1 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 1 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschoßzahl/max. Gebäude-Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Gehweg, Straßenverkehrsfläche, Fahrbahn und Feldweg
- Verkehrsfläche bes. Zweck (§ 9 (1) 11 BauGB) private Straßen
- P — Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- III — Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze) (§ 16 (4) § 20 BauNVO)
- EFH = 130,0 — Erdgeschoßfußbodenhöhe ü.N.N. (§ 9 Abs. 1, Ziff 1 i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- 0,4 — Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)
- 0,8 — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- a — Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Baugrenze, Baulinie nur oberirdisch (§ 23 BauNVO)
- Gebäuderichtung (§ 9 (1) 2 BauGBN)

Weitere Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Gr, Fr, Lr — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)
- SD/PD/FD — Satteldach, Pultdach, Walmdach (§ 83 (1) BauO)
- Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Festsetzungen (§ 9 (1) 1 BauGB)
- pfg — Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 § 9 (2) BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)
- Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 § 9 (4) BauGB)
- Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Flächen für Sportanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) 25 § 9 (2) BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 § 9 (2) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten, einheimischen und artenreichen Gehölzen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONEN

A

GE	II - IV (THB)
0,60	1,50
a	FD/PD 0-10°

B

GE	II (THB)
0,60	1,20
a	FD/PD 0-10°

C

MI	II
0,25	0,50
o	FD/PD 0-10°

D

GE	I - IV (THB)
0,60	1,50
a	FD/PD 0-10°

E

MI	I - V (THB)
0,50	1,20
a	FD/PD 0-10°

TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) sowie Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S.926), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26. Juli 1994 (SachsGVBl. I S. 1401)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

1.1 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Ausnahmen (gem. § 8 (3) 1.2 BauNVO) werden zugelassen.

1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO) In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO) Die festgelegte Grundflächenzahl kann im Mischgebiet für Anlagen nach § 19 (4) 1 - 3 BauNVO um 50 % überschritten werden.

2.2 Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um 30 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO)

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO) Im Plan sind Traufhöhenbeschränkungen THB eingetragen. Dabei wird die Traufhöhe als Maß zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Höhe der Mittelachse der Erschließungsstraße vor der Haupteingangsseite festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNV) entsprechend Planeinschrieb.

3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
a **Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig, die durch Gestaltungselemente gegliedert sind.**

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB) Die nach der EAE 85 vorgeschriebenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO) Tiefgaragen sind generell zulässig, wenn die nicht für Erschließungszwecke und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung versehen, bepflanzt und ins Gelände entwässert werden.

4.3 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB) Die Dachentwässerung der Gebäude sollte, wo möglich, in Regenwassersammler geleitet werden.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB) Fahrrecht zugunsten Firma Hässler.

4.5 Vermeidung von Versiegelung (§ 9 (1) 20 BauGB) Terrassen, Erschließungswege und andere versiegelnde Flächen sind im Mischgebiet nur in einem untergeordneten Umfang bis maximal 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Wege und Terrassenflächen sind mit Pflaster in einem Fugenabstand von mindestens 1,0 cm ohne Fugenversiegelung verlegt zu befestigen.

Im gesamten Bereich sind flächenhafte Vollversiegelungen mit Materialien wie z.B. Bitumen oder Beton sind aus Gründen des Gewässerschutzes nur dort zulässig, wo sie bei Umgang z.B. mit Chemikalien (Öle, Gifte) den Eintritt in tiefere, grundwasserführende Schichten verhindern.

4.6 Stellflächenbegrünung (§ 9 (1) 25 BauGB) An den öffentlichen Stellplätzen sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m2 vorzusehen. Sie soll mit einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen, oder es kann eine wildkräuterreiche Rasensaatmischung ausgesät und der Rasen dauerhaft erhalten werden.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Parkstellflächen mit Rasenschutzwabenplatten, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

4.7 Fassaden- und Mauerwerkbegrünung (§ 9 (1) 25 BauGB) Fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 m2, Brandwände, Einfriedungsmauern, ggf. auch Zäune sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es wird empfohlen, die Außenwandflächen der Gebäude z.B. mit Efeu oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite und mit selbstklimmenden Wein auf der besonnten Seite zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4.8 Eingrünung von Müllstandplätzen (§ 9 (1) 25 BauGB und § 81 (4) SächsBO) Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit einer Pergola, die mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen zu bepflanzen ist oder mit einer immergrünen Hecke dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht und so vorzunehmen, daß der Müllstandplatz in spätestens 5 Jahren eingegrünt ist; sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.9 Neuanpflanzung mit einheimischer standortgerechter Vegetation (§ 9 (1) 20, 25) § 9 (2) BauGB. Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes bepflanzt werden. Für eine Strauchbegrünung sollen zusätzlich die zur o.g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z.B. Gemeine Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3-5 Stück) gepflanzt werden. Die Mindesthöhe der Gehölze ist 1 m. Pro m2 ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Pflanzen sind, soweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich zu ersetzen.

4.10 Wasserversickerung (§ 9 (1) 20 BauGB). Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten Terrassenflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in den Boden abzuleiten.

Im Einzelfall kann auch eine Zisterne mit einer Sickereinrichtung angelegt werden, die mindestens ein Fassungsvermögen von 20 l pro qm Dachfläche besitzen muß.

Ein Überlauf darf an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden; das überfließende Wasser darf jedoch nur gedrosselt mit höchstens 1 Kubikmeter pro Stunde abgegeben werden.

4.11 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 (1) 25 a und § 9 (6) BauGB.

Maßnahme 1
Entlang der Haupterschließungsstraße von der Bundesstraße 87 aus sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 39 Stück Bäume der Art

Tilia cordata - Winter-Linde

fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm). Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m2 vorzusehen. Sie soll mit einheimischen Bodendeckern (z.B. Efeu, Gefleckte Taubnessel u.a.) begrünt oder mit einer wildkräuterreichen Rasensaatmischung angesät werden.

Maßnahme 2
Auf dem Parkplatz direkt an der Einfahrt von der Bundesstraße 87 zur UWE GmbH befinden sich momentan 20 neu gepflanzte Acer pseudoplatanus - Bergahorn.

Die Anlage der Stellflächen wird nach dem vorliegenden Bebauungsplan verändert. Die 20 Bäume sind gemäß zeichnerische Festsetzung fachgerecht zu verpflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme 3
Die Verpflanzung von Maßnahme 2 soll gemäß Zeichnung mit 10 Stück Bäumen der Art

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

fortgesetzt werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang).

Maßnahme 4
Zwischen den Parkplätzen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung im Wechsel insgesamt

6 Stück Bäume der Art Prunus padus - Traubenkirsche

und 7 Stück Bäume der Art Carpinus betulus - Hainbuche

fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualitätsanforderung: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang). Je Baum ist eine Baumscheibe von 6 m2 vorzusehen. Sie soll mit einheimischen Bodendeckern (z.B. Efeu, Gefleckte Taubennessel u.a.) begrünt werden oder mit einer wildkräuterreichen Rasensaatmischung angesät werden.

Maßnahme 5
An diesen Stellen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 13 Stück Bäume der Art

Carpinus betulus - Hainbuche

fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualitätsanforderung: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang). Je Baum ist eine Baumscheibe von 6 m2 vorzusehen. Sie soll mit einheimischen Bodendeckern (z.B. Efeu, Gefleckte Taubnessel u.a.)begrünt werden oder mit einer wildkräuterreichen Rasensaatmischung angesät werden.

Maßnahme 6
Anhand zeichnerischer Festsetzung sind an diesen Stellen 14 Stück Bäume der Art

Prunus padus - Traubenkirsche

fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualitätsanforderung: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang).

Je Baum ist eine Baumscheibe von 6 m2 vorzusehen. Sie soll mit einheimischen Bodendeckern (z.B. Efeu, Gefleckte Taubnessel u.a.)begrünt werden oder mit einer wildkräuterreichen Rasensaatmischung angesät werden.

Maßnahme 7
In die Hecke sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 12 Stück Bäume der Art

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang).

Maßnahme 8
In diesen Abschnitt der Hecke sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 7 Stück Bäume der Art

Quercus robur - Stieleiche

fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang).

Maßnahme 9
In die Heckenpflanzung sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 9 Stück Bäume der Art

Carpinus betulus - Hainbuche

fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang).

Maßnahme 10
Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind in diesen Abschnitt der Heckenpflanzung 7 Stück Bäume der Art

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang).

Maßnahme 11
Der Birnbaum auf der noch vorhandenen Wiese ist erhaltenswert. Bei der Anlage der Parkplätze sollte das berücksichtigt werden. Es existiert kein Gehölzbestandsplan für das Planungsgebiet. Der genaue Standort des Birnbaumes muß noch abgestimmt werden. Da sich der Baum laut Bebauungsplan in einer Verkehrsfläche befinden würde, ist für den Baum eine Baumscheibe von mindestens 8 m2 vorzusehen. Sie soll mit einheimischen Bodendeckern (z.B. Efeu, Gefleckte Taubnessel u.a.) begrünt werden oder mit einer wildkräuterreichen Rasensaatmischung angesät werden.

Maßnahme 12
Als Ausgleichsmaßnahme zur Verminderung des Eingriffes und zur Eingrünung des Gewerbegebietes soll eine 4-reihige Hecke fachgerecht gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Hecke ist nach dem Schema „Heckenbausteine 4 m" anzulegen. Für die Hecke sind folgende einheimische Arten aus der Pflanzengesellschaft des Stieleichen-Hainbuchen-Waldes zu verwenden:

1. Begleitgehölze (hohe Sträucher)

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

2. Randgehölze (mittelhohe Sträucher)

Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa corymbifera	-	Heckenrose
Rosa majalis	-	Mairose
Rosa tomentosa	-	Filzrose
Rubus idaeus	-	Himbeere
Rubus fruticosa	-	Echte Brombeere

Die Gesamtfläche des Heckenabschnittes beträgt 520 m2. In diesen Heckenabschnitt ist die Baumpflanzung, die in den Maßnahmen 7 und 8 beschrieben wurden, einzufügen.

Maßnahme 13
Aufgrund des geringen Flächenangebotes soll hier eine 3-reihige Hecke (435 m2) zur Eingrünung und Abschirmung des Gewerbegebietes gepflanzt werden. Es sind mittelhohe und kleinere Sträucher zu verwenden bzw. die in Maßnahme 12 genannten Pflanzenarten. Das können folgenden Pflanzen und die unter 5.4 genannten Sträucher sein:

Cytisus scoparius	-	Besenginster
Daphne mezerum	-	Seidenblast
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa majalis	-	Zimtrose
Rosa rubiginosa	-	Schottische Zaunrose
Rosa scabriuscula	-	Kratzrose
Rosa tomentosa	-	Filzrose
Rosa vosagiana	-	Blau-Grüne Rose
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

In diesen Heckenabschnitt ist die Baumpflanzung, die in den Maßnahmen 9 und 10 beschrieben wurden, einzufügen.

Maßnahme 14
An der Bundesstraße 87 befindet sich eine Pflanzfläche in Form eines Dreiecks. Hier sind gemäß zeichnerischer Vorgabe Sträucher heckenartig fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand soll 1 m sein. Die Gesamtfläche umfaßt 154 m2. In die Pflanzung werden 3 Bäume (vorhandene Acer pseudoplatanus) aus der Maßnahme 2 verpflanzt.

Maßnahme 15
Entlang der Bundesstraße 87 werden 5 Bäume (vorhandene Acer pseudoplatanus) aus der Maßnahme 2 verpflanzt. Als Unterpflanzung der Bäume sollen auf einem 2 m breiten Streifen bzw. auf der Fläche an der Einfahrt und an der Stelle, wo die Hecke (Breite 5 m) beginnt, einheimische, standortgerechte Sträucher fachgerecht gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Größe der Pflanzfläche beträgt 216 m2. Als mögliche Arten können Sträucher, wie bereits in Maßnahme 12 genannt sind, verwendet werden.

Maßnahme 16
Entlang der westlichen Bearbeitungsgrenze ist eine 5-reihige Hecke zu pflanzen. Sie soll das Gewerbegebiet abschirmen und dient als Ausgleich des Eingriffs. Die Hecke ist nach dem Schema „Heckenbausteine 5 m" (Pflanzabstand 1 m) fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Gesamtfläche der Heckenpflanzung beträgt 1200 m2. In die Pflanzung werden 12 Bäume (vorhandene Acer pseudoplatanus) aus der Maßnahme 2 verpflanzt. Außerdem wird die Baumpflanzung, die unter Maßnahme 3 beschrieben wurde, in die Hecke eingefügt.

Maßnahme 17
Auf diesem nahe dem Steinbruch gelegenen Gelände soll die zur Zeit vorhandene Gehölzfläche teilweise erhalten werden. Das Gelände umfaßt eine Gesamtfläche von 790 m2.

Maßnahme 18
An dieser Stelle ist ein Baum der Art

Quercus robur - Stieleiche

fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang). Für den Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m2 vorzusehen. Sie soll mit einheimischen Bodendeckern (z.B. Efeu, Gefleckte Taubnessel u.a.) begrünt oder mit einer wildkräuterreichen Rasensaatmischung angesät werden.

Maßnahme 24
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt werden. Die Begrünung soll zu 30 % aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen bestehen. Auf der verbleibenden Fläche soll eine wildkräuterreiche Rasensaatmischung ausgesät werden. Die Begrünung hat fachgerecht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind artengleich zu ersetzen oder es ist eine dem Standort besser angepaßte, einheimische Art zu wählen.

Hinweis für alle Heckenpflanzungen, das betrifft die Maßnahmen 12, 13, 16 und 19
Die Hecken sind nach den genannten Pflanzschemen zu pflanzen.

Es wird ein gestufter Heckenaufbau (Hochhecke) angelegt, der durch die weitgehende Geschlossenheit eine gute Abschirmung gegen die landwirtschaftliche Nutzfläche gewährleistet und von vielen Tierarten als Lebensraum bevorzugt wird.

Sich selbst überlassene Hecken überaltern im Laufe der Jahre. Das kann eine Verarmung der Strukturvielfalt udn ein Verschwinden vieler Pflanzen- und Tierarten zur Folge haben.

Durch ein gezieltes „Auf-Stock-Setzen" einzelner Gehölze (etwa aller 10 bis 20 Jahre) kann der gestufte Aufbau erhalten werden (siehe Skizzen). Die Arbeiten dürfen nur in der Zeit der Vegetationsruhe durchgeführt werden und müssen aus Gründen des Vogelschutzes spätestens im März abgeschlossen sein.

Allgemeiner Hinweis für alle Pflanzungen

1. Fertigstellung der Grünflächen
Die Fertigstellung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen muß spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude abgeschlossen sein.

2. Erhalt und Pflege der Planzung
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

4.12 Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden unverzüglich anzuzeigen.

4.13 Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)
Altlastenerkundungsmaßnahmen werden bei begründetem Verdacht durchgeführt. Sollte sich im Zuge der Baumaßnahmen ein Altlastverdacht ergeben, ist das Landratsamt Leipziger Land, SG Altlasten, auf der Grundlage des § 10, Abs. III EGAB unverzüglich zu informieren.

4.14 Munitionsverdacht (§ 9 (5) 3 BauGB)
Wegen Munitionsverdacht für das Gelände ist vor Beginn der Erdarbeiten ein Antrag mit Lageplan an die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, über Landratsamt Leipziger Land, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig für die Absuche zu stellen. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die o.g. Stelle unter Tel. 0351/5 61 70 sofort zu verständigen.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 83 (1) BauO)

1. Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 BauO)

1.1 Flach- und Pultdächer
Es wird empfohlen, Flach- und Pultdächer der Gebäude mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Für Garagendächer ist die extensive Begrünung vorgeschrieben. Dachaufbauten bis zu 2,0 m Höhe über der festgelegten Traufhöhe sind zulässig, wenn sie mindestens 3 m von den Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 2,0 m über die ausschließende Dachoberfläche hinausragen. Ausnahmen können zugelassen werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 83 (1) 4 BauO)
siehe Maßnahme 24 sowie Maßnahme 12, 13 und 16 unter 4.10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

3. Freileitungen (§ 83 (1) 4 BauO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

01. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.1993 beteiligt worden.

Taucha, den 10.04.95 Bürgermeister

02. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.02.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Taucha, den 23.02.95 Bürgermeister

03. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.02.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Taucha, den 09.02.95 Bürgermeister

04. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text sowie der Begründung (Teil B), hat in der Zeit vom 23.02.95 bis zum 27.03.95 während der Dienstzeiten 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, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Taucha, den 24.04.95 Bürgermeister

05. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.11.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Taucha, den 16.11.95 Bürgermeister

06. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text einschließlich Begründung (Teil B) und den sonstigen Bestimmungen (Teil C), wurde am 13.06.96 vom Stadtrat als Satzung beschlossen in der Fassung vom 28.10.94/23.05.96.

Taucha, den 13.06.96 Bürgermeister

07. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text einschließlich Begründung (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Taucha, den .... Bürgermeister

08. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ.: .... bestätigt.

Taucha, den .... Bürgermeister

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

Taucha, den .... Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei 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 Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Taucha, den .... Bürgermeister

11. Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

i.V. [Unterschrift]
Leipzig, den 09.08.96 Staatliches Vermessungsamt
FREISTAAT SACHSEN — STAATLICHES VERMESSUNGSAMT

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 29.11.96
Aktenzeichen: 51-2511.2
Registrier-Nr 08/56/96
Leipzig, den 29.11.96

BEBAUUNGSPLAN
ÖKOLOGISCHER WOHN- UND GEWERBEPARK
IN TAUCHA
TEIL A: GEWERBE- UND MISCHGEBIET

Plandatum: 28.10.1994/23.05.1996

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Dipl.-Ing. Raichle - Brodt - Rüf
Freie Architekten BDA
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen
Telefon 0711/345 85-0
Telefax 0711/345 85-70

14.08.96 [Unterschrift]
(Datum, Unterschrift)