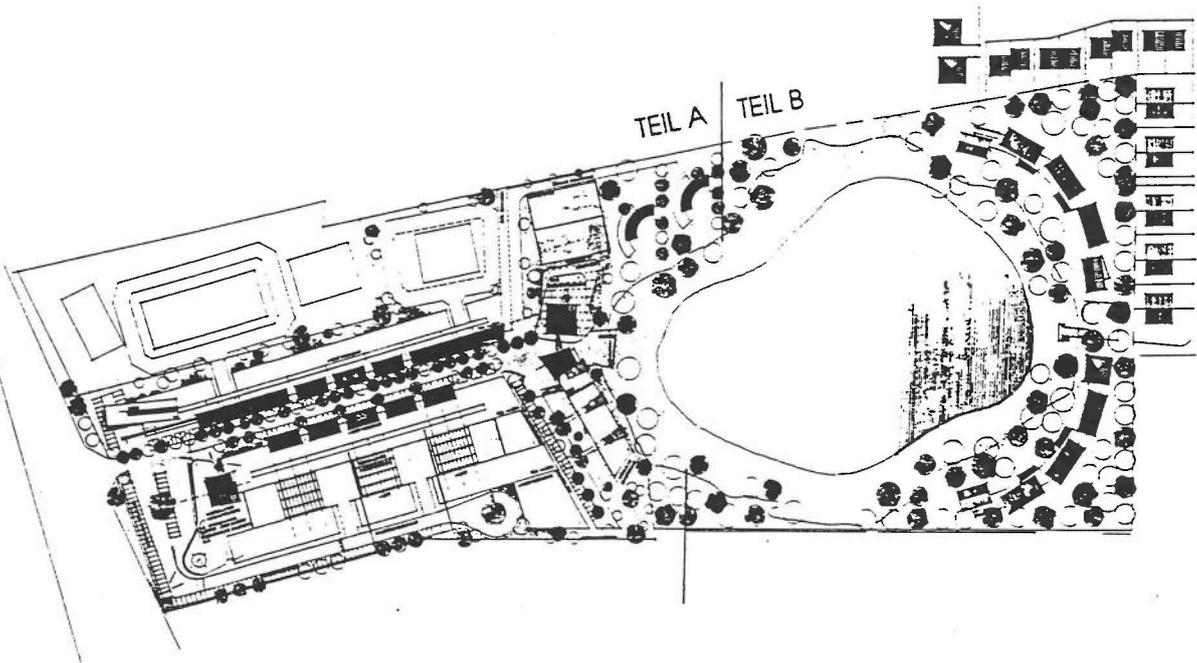


project  
gmbh



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

NEU

BEGRÜNDUNG  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## UWE, TAUCHA

- I. Begründung  
zum  
Bebauungsplan Ökologischer Wohn- und Gewerbepark Taucha  
- Teil A: Gewerbe- und Mischgebiet -  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung
    - 1.1 Begründung der Erfordernis
    - 1.2 Lage des Baugebiets
    - 1.3 Geschichte des Plangebiets
  2. Flächennutzungsplan und regionale Einbindung
    - 2.1 Flächennutzungsplan
    - 2.2 Regionale Einbindung
  3. Städtebauliches Konzept
    - 3.1 Nutzung und Bebauung
    - 3.2 Erschließung
    - 3.3 Grün- und Freiflächen
  4. Ökologische Zielsetzungen
  5. Städtebauliche Planungsdaten
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Planzeichenerklärung
- IV. Übersichtsplan

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Für den nordwestlichen Teil des UWE-Firmengeländes besteht ein genehmigter Vorhaben- und Erschließungsplan. Wegen geänderter Vorgaben und Planungsabsichten und dem Wunsch nach Ausweisung eines Wohngebietes im südlichen Teil des Grundstücks wird in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und der Stadt Taucha ein Bebauungsplan für das Gesamtgebiet aufgestellt. Dabei wird der bisherige V + E-Plan-Bereich mit Grenzmodifikationen als Teil A - Gewerbe- und Mischgebiet-, der südlich anschließende Bereich als Teil B - Wohngebiet - entwickelt. Der V + E-Plan wird mit dem Satzungsbeschluß für die vom B-Plan Teil A abgedeckten Bereiche aufgehoben.

## 1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet des ökologischen Wohn- und Gewerbeparks liegt im Nordwesten des Siedlungsgebietes der Stadt Taucha.

Es wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch die B 87
- Im Nordosten durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 57/1 (zum Teil) und 56/3 sowie durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 57/2; 56/4; 56/2.
- Im Südwesten durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 79/5 und 415 a sowie der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 180.
- Im Südosten an der nordwestlichen Böschungskante des Sees und der jeweiligen Verbindungslinie zur nordöstlichen und südwestlichen Grenze des Grundstücks der UWE.
- Im Planbereich enthalten sind folgende Flurstücksnummern (von Nord nach Süd): 57/1; 293; 79/5; Teil von 56/3; Teil von 59; Teil von 415 a.

An der Westgrenze des Grundstücks schließt das geplante Wohngebiet „Siedlung am Steinbruch“ an. Der Bebauungsplan ist im Verfahren.

## 1.3 Geschichte des Plangebietes

Das heutige UWE-Firmengelände ist traditionell Gewerbefläche und gehörte ursprünglich der Ziegelei Taucha, die hier die erforderlichen Zuschlagstoffe gebrochen hat. Aus dieser Tätigkeit ist der Steinbruchsee entstanden.

Später war es dann Firmengelände des Leipziger Baukombinates und wurde 19... von der UWE und anderen übernommen.

## 2.0 Flächennutzungsplan und regionale Einbindung

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Taucha ist im Verfahren, die Offenlegung ist abgeschlossen, die Abwägung wird vorbereitet.

Der Bebauungsplanbereich Teil A ist als „GE“, Teil B als „W“ ausgewiesen.

### 2.2 Regionale Einbindung

Die Stadt Taucha ist in der Regionalplanung als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und als Wohnstandort ausgewiesen.

## 3. Städtebauliches Konzept

### 3.1 Nutzung und Bebauung

#### 3.1.1 Städtebauliche Einordnung

Das ehemalige Firmengelände des Leipziger Baustoffkombinats liegt nordöstlich der B 87 von Leipzig - Taucha nach Eilenburg. Nordwestlich und südwestlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während die Bereiche im Anschluß an den See durch Kleingartenanlagen geprägt sind.

Das Gebiet selbst fällt leicht von Nord nach Süd zu dem im südlichen Bereich des Grundstücks gelegenen See, der das Gelände durch den üppigen Baumbestand im Uferbereich prägt und den Reiz des Grundstücks ausmacht.

#### 3.1.2 Entwurfskonzept

Hauptziel ist die ökologisch geprägte Gewerbenutzung, die im Anschluß an die B 87 angelegt ist und über die am Seeufer als Übergang angelegte Mischnutzung mit Verwaltung, Café und Tennisplätzen und der am Südost- und Südwestrand des Sees geplanten Wohnnutzung den fließenden Übergang zu den angrenzenden Kleinlagen und Wohngebietsbereichen gewährleistet.

Als Ökologisches Bauzentrum Taucha soll die Gewerbebebauung schon im Entwurfsansatz die geplante Intention verdeutlichen. So wird ein flexibles, ressourcenschonendes Bausystem entwickelt, das den geplanten Nutzungen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, ohne daß die Bausubstanz wesentlich verändert werden müßte.

Folgerichtig geht der Entwurfsansatz von einem klaren Grundkonzept aus, das sich entlang der zentralen Erschließungsachse als Allee ausgelegt entwickelt.

Links und rechts dieser Allee sind Lager und Werkstätten angeordnet, die im Sinne eines halböffentlichen Bereichs Einblicke in die Tätigkeit der einzelnen Unternehmen sowie den Zugang erleichtern sollen. Die oberhalb angeordneten Büros gewährleisten die freie Entwicklung der Werkstattflächen. Die hinteren Bereiche sind als Freiflächen oder Lagerflächen geplant. Teilweise können Bereiche überdacht werden, eine zweite Werkstattachse ist möglich.

An der B 87 löst sich der relativ strenge Ansatz in eine freie Form auf, die mit einem Punkthaus mit werbewirksamer Signalwirkung und einem eingeschossigen Gebäudeteil mit langer Fensterfront und einladender Führung das Interesse für diesen Bereich weckt.

### 3.2 Erschließung

#### 3.2.1 Verkehr

Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet wird verkehrstechnisch über die Bundesstraße 87 analog der jetzigen Lösung aus nord-westlicher Richtung erschlossen.

Das am 13.05.1993 mit dem Straßenbauamt abgestimmte Verkehrsaufkommen wird auch für die neue Konzeption erwartet, so daß keine Aus- bzw. Umbaumaßnahmen des vorhandenen Zufahrtbereiches erforderlich sind.

Die innere Erschließung entwickelt sich aus der zentralen Entwicklungsachse.

An der B 87 direkt nach der Einfahrt öffnet sich eine große Platzfläche mit großzügiger öffentlicher Parkierung, um eine einfache Zufahrt zu gewährleisten.

Die zentrale Haupterschließung mit Parkierung und Zufahrten für Kleinlastwagen zu den Werkstätten führt in Nord-Süd-Richtung zum Verwaltungsbereich und teilt sich nach Südwesten in eine Stichstraße mit Tiefgaragenzufahrt und öffentlichen Stellplätzen für Besucher des Verwaltungsbereichs und in die nach Osten verschwenkte Zufahrt zu den am Seeufer gelegenen Privathäusern.

Die Lager- und Freiflächen des südwestlichen Gewerbebereichs werden durch eine entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Zufahrtsstraße erschlossen, die eine störungsfreie Anlieferung ermöglicht.

#### 3.2.2 Lärm- und Brandschutz

Die Forderungen zum Schutz gegen Lärm sowie gegen Entstehungsbrände, entsprechend der "Verordnung über Arbeitsstätten" (ArbStättV), werden durch bautechnische Lösungen gewährleistet.

Entsprechend den Forderungen der STUFA werden die Immissionsrichtwerte für das Plangebiet nicht überschritten.

Sie betragen	tagsüber	(6.00 bis 22.00 Uhr)	65 dB (A)
	nachts	(22.00 bis 6.00 Uhr)	55/50 dB (A).

Die Zufahrt der Feuerwehr zu den Objekten erfolgt über die Bundesstraße Nr. 87 sowie über die innerbetrieblichen Straßen und Transportwege.

Die Löschwasserbereitstellung wird derzeit über einen vorhandenen Hydranten, ca. 20 m südlich der B 87 an der Einfahrt zum UWE-Gelände sowie über das Wasserreservoir im Steinbruch gesichert. Ein weiterer Hydrant ist in der Haupterschließung an der Zufahrt zur CPA geplant.

### 3.2.3 Abfallwirtschaft

Da es sich ausschließlich um Dienstleistungen handelt, fallen keine Abfallstoffe im Sinne des Immissionsschutzes an.

Für Abfallstoffe im Rahmen des Zwischenlagers sowie im Rahmen von Recycling und Aufbereitung von Beizen, Säuren und Galvanikschlämmen liegt eine Betriebsgenehmigung nach der 4. BImSchV vor.

Abfallstoffe in Form von Schrott, Gewerbemüll und Sondermüll (Ölverpackungspapier, Ölbehältnisse) durch die übrigen Betriebe werden nach ordnungsgemäßer Erfassung in Sammelbehältnissen abtransportiert und durch vertraglich gebundene Partner der Entsorgungsindustrie in Form von Mehrwegbehältnissen zum Erzeuger zurückgeführt.

### 3.2.4 Wasserversorgung

Zur Zeit erfolgt die Trinkwasserversorgung über eine 150 mm PE-Leitung, die im Nord-Westen in das Betriebsgelände mündet.

In mündlicher Abstimmung mit der WAB Leipzig ist eine Versorgung des gesamten Gewerbegebietes mit Trinkwasser möglich.

Die perspektivisch benötigten Wassermengen wurden der WAB mit Schreiben vom 17.05.1993 übergeben.

Sie betragen danach

- 7.000 Ltr./Tag technologisches Wasser für die Waschanlage und für die ARV-Anlage
- 15.000 Ltr./Tag für die Versorgung der sozialen Bereiche.

Für die Bereitstellung von Löschwasser ergibt sich, resultierend aus der Richtlinie für Löschwasser (Brandschutzamt Leipzig - Brandschutzmerkblatt Nr. 3/Blatt 1, 06/92) ein Bedarf von 96 cbm/h im Brandfall.

### 3.2.5 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung muß über eine neu zu verlegende Schmutzwasserleitung in der Straße „An der Bergschule“ mit Einbindung in die in der Dewitzer Str. bereits verlegte Schmutzwasserleitung DN 400 erfolgen. Das angrenzende Wohngebiet ist bei der Abwasserentsorgung zu berücksichtigen. Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist das Auswechseln der vorhandenen Abwasserleitung in der Geschwister-Scholl-Straße, um die erforderliche Vorflug zu schaffen, sowie das Neuverlegen der Druckleitung in der Dewitzer Straße ab der Straße „An der Beschule“ bis zur Pumpstation im Ortsteil Dewitz „An den Höfen“.

### 3.2.6 Versorgung mit Elektroenergie

Erhebung des Elektroenergiebedarfs bei der neuen Konzeption noch erforderlich.

### 3.2.7 Gasversorgung

Eine Gashochdruckleitung verläuft auf der Nordseite der B 87. Nach Angaben der EWS Erdgas West-Sachsen GmbH ist ein Anschluß möglich. Eine Wandlerstation könnte auf dem UWE-Gelände installiert werden.

### 3.2.8 Kommunikation/Information

Für die fernmeldetechnische Versorgung des gesamten Komplexes ist eine zentrale Telekommunikationsanlage geplant. Aus heutiger Sicht wird zur Versorgung der sich ansiedelnden Unternehmen ein Bedarf von 100 Kanälen eingeschätzt. Dieser teilt sich auf in

- 3 Multiplexanschlüsse S2M
- 10 Leitungen a/b

### 3.3 Grün- und Freiflächen

Der mit den Bebauungsplänen zu den Teilen A und B zu erarbeitende Grünordnungsplan erfaßt den Gesamtbereich mit entsprechender Ausgleichsflächenbilanz.

Wesentlicher Gesichtspunkt ist dabei die ökologische Sicherung des Sees mit seinen Uferbereichen, der hauptsächlich im B-Plan Teil B - Wohngebiet - erfaßt ist.

Im vorliegenden B-Plan Teil A ist die Zielsetzung der Grünflächenplanung vor allem in der Abschirmung des Gewerbebereichs zur B 87 und zum im Westen angrenzenden Wohngebiet und in der Gestaltung der Grünzonen im Mischgebietsbereich, die an die Uferzonen angrenzen, zu sehen.

Die wesentlichen Festsetzungen und Aussagen des Grünordnungsplanes werden in die B-Pläne Teil A und B übernommen. Der Grünordnungsplan wird Bestandteil der Begründung.

### 4.0 Ökologische Zielsetzungen

Ökologie bedeutet Verringerung von Stoffumwandlungsprozessen bei gleichzeitiger Verwendung regenerativer Energien.

Ökologisches (umweltgerechtes) Bauen schont unsere Ressourcen und wird höchsten Ansprüchen in Bezug auf Sicherheit, Wohngesundheit und Energieeinsparung gerecht. Ökologisches Bauen berücksichtigt die Auswirkungen auf die Umwelt und trägt zum aktiven Umweltschutz bei.

### 4.1 Materialien

Bei der Realisierung soll großer Wert auf die Verwendung umweltverträglicher Materialien gelegt werden. Die verwendeten Materialien sollen bei der Herstellung, beim Transport, beim Einbau, während der Dauer der Nutzung und bei der späteren Entsorgung keine nachteilige Auswirkung auf die Umwelt haben.

#### 4.2 Energieeinsparung

Die Nutzung aktiver und passiver Solarsysteme sollte angestrebt werden. Außerdem sollte der Primärenergiebedarf durch bauliche Maßnahmen gesenkt werden. Dazu sollen folgende technischen Hilfsmittel eingesetzt werden:

- Aktive und passive Sonnenenergienutzung
- Zentrale Wärme- und Brauchwassererzeugung im Verbund mit einer Wärmepumpe. Diese nutzt die Energiereserven des Seewasserreservoirs. Zusätzlich benötigte Energie sollte mit Gas-Brennwertgeräten oder einem Blockheizkraftwerk erzeugt werden.
- Die Umwandlung der Sonnenenergie über Fotovoltaik zum Betrieb von elektrischen Pumpen und der öffentlichen Straßenbeleuchtung soll vorgesehen werden. Die überschüssige Energie kann in das öffentliche Netz zurückgespeist werden. Bei Bedarf kann eine Solartankstelle für batteriebetriebene PKW's eingerichtet werden.
- Reduzierung des Wasserverbrauchs durch Trennung nach Trink- und Regenwasser. Das Regenwasser soll in Zisternen gesammelt, für die Bewässerung der Gärten und zur WC-Spülung verwendet werden.
- Die Wohnungs- und Gewerbegrundrisse sollen so angelegt werden, daß die am Tage bewohnten Räume nach Süden zur Sonne, die dienenden Räume zur kälteren Seite nach Norden ausgerichtet sind.

#### 5. Städtebauliche Planungsdaten

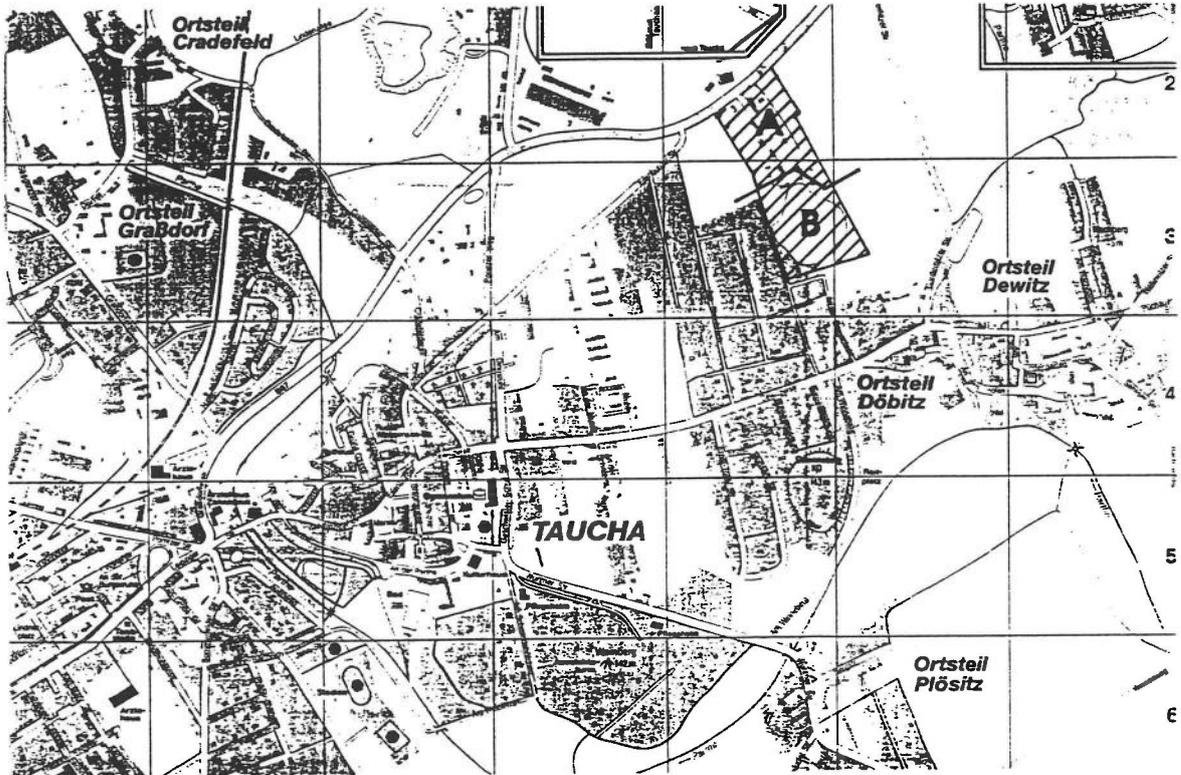
Gesamtfläche:	4,250 ha	100,0 %
davon:		
öffentliche Verkehrsflächen	0,350 ha	8,2 %
Grünflächen	0,350 ha	8,2 %
Sportflächen	0,160 ha	3,8 %
Nettobauland	3,390 ha	79,8 %
davon:		
Gewerbegebiet	2,390 ha	70,5 %
Mischgebiet	1,000 ha	29,5 %

Bebauungsplan  
Ökologischer Wohn- und Gewerbepark Taucha  
Teil A: Gewerbe- und Mischgebiet

**Textteil**

Esslingen, 28.10.1994

# ÜBERSICHTSPLAN



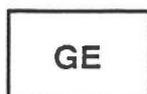
..

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

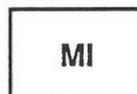
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90 vom Frühjahr 91)

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



Gewerbegebiet  
(§ 1 BauNVO)

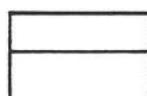


Mischgebiet  
(§ 1 BauNVO)

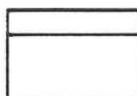
## Füllschema der Nutzungsschablone

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

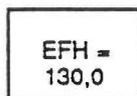


Flächen für das Parken von  
Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)

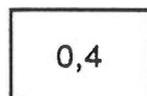
## Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



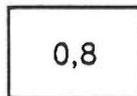
Zahl der Vollgeschosse  
(Obergrenze)  
(§ 16 (4) § 20 BauNVO)



Erdgeschoßfußbodenhöhe ü.N.N.  
(§ 9 Abs. 1, Ziff 1 i.V. m. § 9  
Abs. 2 BauGB)

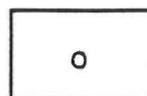


Grundflächenzahl - GRZ -  
(§ 19 BauNVO)

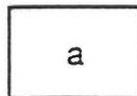


Geschoßflächenzahl GFZ  
(§ 20 BauNVO)

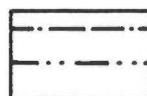
## Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)



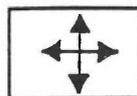
Offene Bauweise  
(§ 22 (2) BauNVO)



Abweichende Bauweise  
(§ 22 (4) BauNVO)

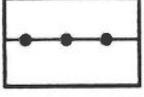
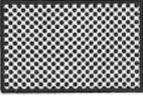
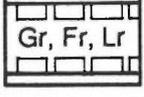
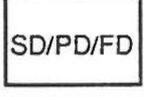
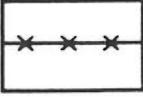
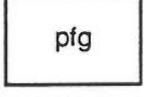
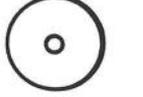
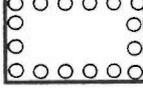


Baugrenze  
Baulinie nur oberirdisch  
(§ 23 BauNVO)



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)		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		Satteldach, Pultdach, Walmdach (§ 83 (1) BauO)
	Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Festsetzungen (§ 9 (1) 1 BauGB)		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)		Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 § 9 (2) 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		

---

# TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Bauordnungsrecht für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen.

Gesetz über die Bauordnung (BauO)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG)

in der jeweils gültigen Fassung.

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 genommenen 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)

entsprechend Planeinschrieb.

#### 4.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, einheimischen und artenreichen Gehölzen nach der Auswahlliste des staatlichen Umweltfachamtes Leipzig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weitere Festsetzungen in Abstimmung mit dem Grünordnungsplan.

#### 4.6 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.

#### 4.7 Vermeidung von Versiegelungen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Festsetzungen in Abstimmung mit dem Grünordnungsplan.

#### 4.8 Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)

Altlastenerkundungsmaßnahmen werden bei begründetem Verdach durchgeführt.

**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)**  
in Abstimmung mit dem Grünordnungsplan.**3. Freileitungen (§ 83 (1) 4 BauO)**  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

# 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°

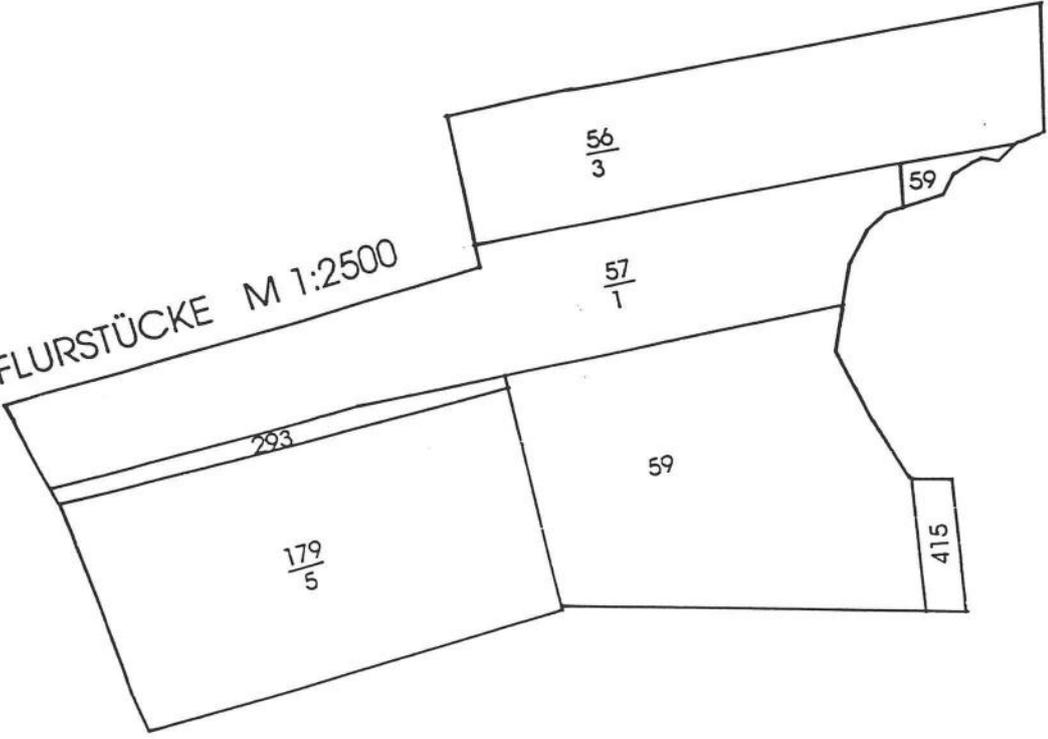
**D**

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°

FLURSTÜCKE M 1:2500



# 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 ..... Bürgermeister

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

Taucha, den ..... Bürgermeister

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

Taucha, den ..... 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 ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 ..... Bürgermeister

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

Taucha, den ..... Bürgermeister

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

Taucha, den ..... 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.

Leipzig, den ..... Staatliches Vermessungsamt

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

Plandatum: 28.10.1994

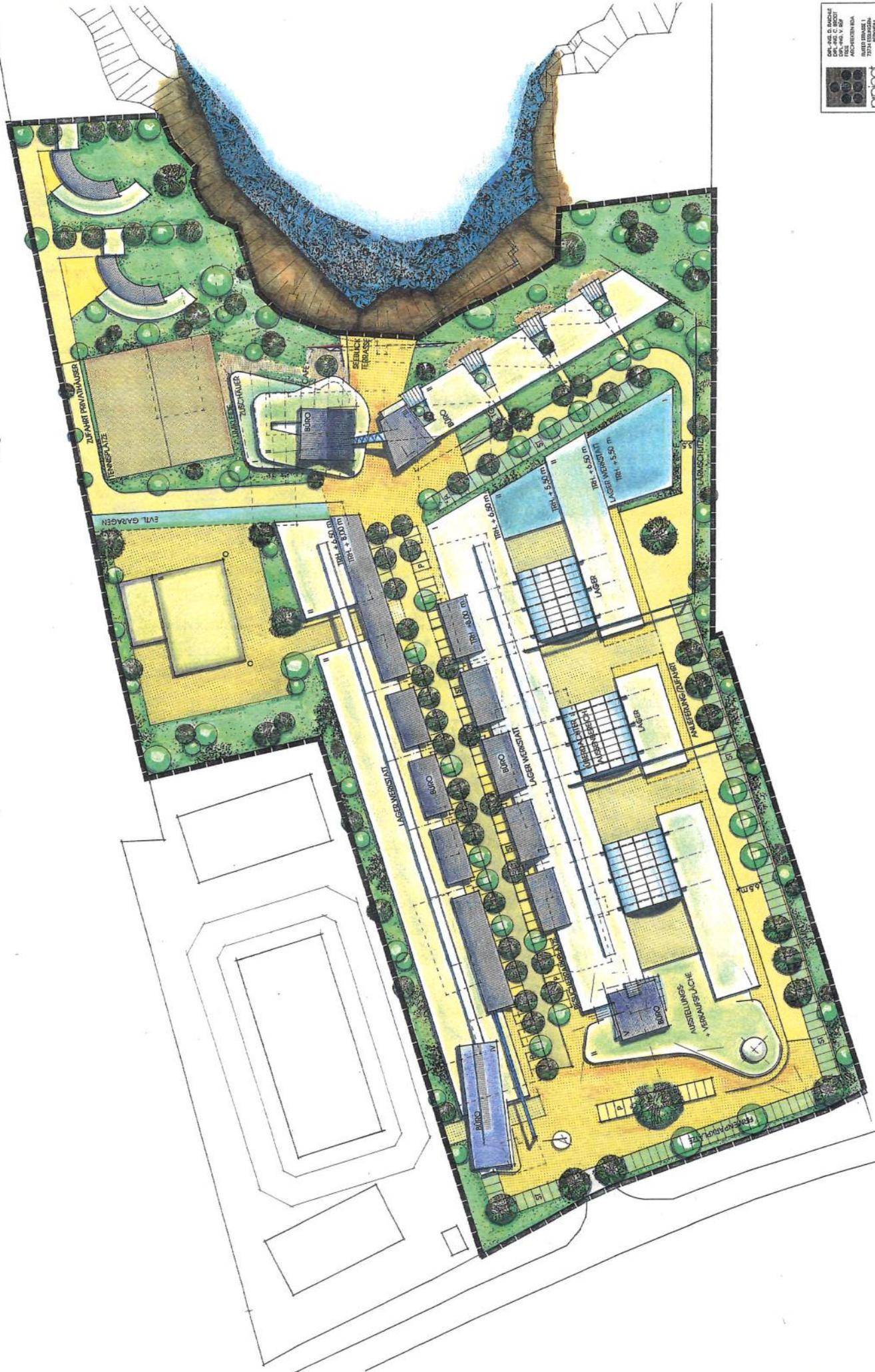
PROJECT GMBH  
Planungsgesellschaft  
Dipl.-Ing. Raichle - Brodt - Rüt  
Freie Architekten BDA  
Ruiter Str. 1  
73734 Esslingen  
Telefon 0711/345 85-0  
Telefax 0711/345 85-70

.....  
(Datum, Unterschrift)





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



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

