

1

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Bebauungsplan

" Gewerbegebiet Regis-Nordost " (Entwurf)

für die

Stadt REGIS-BREITINGEN (Landkreis Borna)

ARING

Architektur- und Ingenieurbüro GmbH

Abtsdorfer Str. 36

0-7200 Borna

- Ansiedlung von Gewerbetreibenden und damit Schaffung von Arbeitsplätzen mittelständiger Betriebe,
- Koordinierung der baulichen, stadttechnischen und verkehrstechnischen Maßnahmen im Plangebiet,
- Einbeziehung ökologischer Planziele in die Gesamtgestaltung des Gewerbegebietes.

Verlauf des Bebauungsverfahrens:

D a t e n	bisher durchgeführte Verfahrensschritte
12.12.1990	Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch, Beschluß-Nr. 11/6/90
07.01. - 04.02.1991	ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2, Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch
Mai 1991 - Juli 1991	Bestandserhebungen bei den Trägern öffentlicher Belange eingeleitet
05.06.1991	Erläuterungen des Vorentwurfs im Gemeinderat
05.06.1991 (Drucksache Nr. 9)	Grundsätzliche Billigung des Vorentwurfs im Gemeinderat und Offenlegung des Bebauungsplanes
14.06. - 15.07.1991	Förmliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit der Auslegung des Bebauungsplanes und deren Begründung
07.06.1991	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung

D a t e n	bisher durchgeführte Verfahrensschritte
Juni - Juli 1991	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Septmeber-Oktober 1991	Erarbeitung des Entwurfes
10/11/91 vom 24.7.1991	Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB
.....	Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 BauGB
.....	Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB

Träger öffentlicher Belange (siehe Anlage 2)

### 3. Lage und Größe des Gewerbegebietes und Anforderungen an die Gesamtgestaltung

Das Gewerbegebiet Regis liegt im Nordosten des Stadtgebietes von Regis-Breitungen.

Es grenzt unmittelbar an die Hangzone des Speicherbeckens Borna an, und stellt eine Restflächennutzung von ca. 8.5 ha nichtbebaute Fläche dar.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt direkt an die Deutzer Straße (L II0/180) als Ringschluß mit Einbindung an die Bornaer Straße.

Sowohl die angrenzenden Wohnbereiche im Süden und Westen des Plangebietes, das Naherholungs- und Landschaftsgebiet "Speicherbecken Borna" als auch die angrenzende vorhandene zentrale Kläranlage stellen an die bauliche und funktionelle Gestaltung standortspezifische Anforderungen.

Das bedeutet im konkreten:

1. Einhalten von Mindestabständen zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten, bedingt durch Belästigung in Form von Luftverunreinigung oder Geräuschen der Betriebe.

Grundlage der Bewertung dieser Kriterien bildet das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die einzuholende Stellungnahme der Gewerbeaufsichtsbehörde.

Soweit bei der Ausweisung im Gewerbegebiet die zukünftige Nutzung noch nicht bestimmt ist, müssen im Sinne des § 1 Abs. 4 bis 10 der Baunutzungsverordnung für bestimmte Nutzungsarten, die der Abstandsklasse von 100 m, zu den Wohnbereichen nicht entsprechen, Beschränkungen ausgesprochen werden.

Ausnahmemöglichkeiten nach § 31, Abs. 1, des Baugesetzbuches kann nur das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt gestatten.

2. Einhalten von Mindestabständen zum Naherholungs- und Landschaftsgebiet und "Speicherbecken Borna" - Gestaltung einer Pufferzone in Form von Grünbereichen und Biotopansätzen.
3. Entsprechend der Baunutzungsverordnung besteht die Möglichkeit, betriebseigene Wohnungen im Gewerbegebiet mitzurealisieren.  
Es ist nur dort eine Wohnung mit einzuordnen, wo das Abstandmaß bezogen auf die zentrale Kläranlage eingehalten wird.

4. Empfehlende planungsrechtliche Festsetzungen zur Durchsetzung wichtiger gestalterischer und ökologischer Ziele

4.1. Art der baulichen Nutzung

Grundlage bildet der § 9 Abs. 1 BauGB und die §§ 1-15 Bau NVO

- 4.1.1 Die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, zwischen der Deutzner Straße (Kreisstraße 180), dem Speicherbecken Borna und den angrenzenden Wohnbereichen wird als Gewerbegebiet (GE) - gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt.  
Die Anzahl der im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist begrenzt auf:

1 Wohnung pro Grundstück

- 4.1.2 Die im Plan mit der entsprechenden Signatur und Hinterlegung kenntlich gemachten Flächen werden als Verkehrsflächen - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB - festgesetzt. Die Ausweisung der Flächen erfolgt entsprechend dem Planeintrag.  
Innerhalb der Verkehrsflächen sind bauliche Anlagen, wie Stützmauern und Parkstreifen entsprechend dem Planeintrag zulässig.

- 4.1.3 Die im Plan mit der entsprechenden Signatur und Hinterlegung kenntlich gemachten Flächen werden als öffentliche Grundflächen - gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 - festgelegt.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundlage hierfür ist der § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches und der § 16 - 21a der BauNVO.

- 4.2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschabloneintrag in der Planzeichnung maßgebend.
- 4.2.2 Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO erfolgt die in der Planzeichnung angegebene Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- 4.2.3 Zugunsten einer intensiven Durchgrünung, zur Minimierung versiegelter Flächen, zur besseren visuellen Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild wird gemäß § 17 der BauNVO die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1.2 und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.6 festgesetzt.

$$\text{Geschoßflächenzahl} = \frac{\text{Summe der Geschoßflächen}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Im Einzelfall kann bei Einhaltung der Geschoßflächenzahl ausnahmsweise eine Grundflächenzahl bis zu 0.7 zugelassen werden.

#### 4.3. Bauweise

Grundlage bildet hierfür der § 9 Abs. 10 BauGB und der § 22 der BauNVO.

- 4.3.1 Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "Offene Bauweise" - gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt, um eine den gewerblichen Ansprüchen berücksichtigenden Bauweise gerecht zu werden.

4.3.2 In dem in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Gebiet sind für jegliche Gebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 28<sup>0</sup> vorgeschrieben. Flach- oder leicht geneigte Pultdächer sind ebenfalls zulässig.

#### 4.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Grundlage bildet der § 9 Abs. 1 BauGB und der § 23 BauNVO

4.4.1 Zur Begrenzung des öffentlichen Raumes und Einhaltung einer Bau- und Sichtflucht sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt.

4.4.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind ab 0.80 m Höhe über Straßenniveau von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

4.4.3 Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Einschränkungen bestimmter allgemein zulässiger Anlagen und Nutzungen im Gewerbegebiet notwendig.

15 % der in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Diese Grünflächen sollten eine 50 - 100%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen.

In den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen unzulässig.

In den überbaubaren Grundstücksflächen zu den öffentlichen Straßen hin sind Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einfriedungen sowie Anlagen, die der Freiraumgestaltung dienen, wie z.B. Pergolen, Springbrunnen u.a. unzulässig.

Zulässig ist die Anlage von offenen Stellplätzen.

4.4.4 In den ausgewiesenen GE-Flächen ist jedem Bauantrag ein Freiflächenplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 beizufügen, in dem die bebauten Flächen, die befestigten Flächen, die erforderlichen Kfz-Stellplätze und die bepflanzten Flächen dargestellt sind.

#### 4.5. Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Grundlage bildet der § 9 Abs. 2 BauGB, der § 17 Abs. 5 und § 15 BauNVO.

4.5.1 Zur Schaffung eines geschlossenen Erscheinungsbildes in den festgesetzten GE-Gebieten sind die Gebäudehöhen auf max. 8.00 m Höhe über Straßenoberkante begrenzt. Soweit das beabsichtigte geschlossene städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird, darf die festgesetzte max. Traufhöhe ausnahmsweise um 2.50 m überschritten werden, z.B. durch notwendige Anbauten für Aufzugsschächte und technische Bauteile.

### 5. Verkehrstechnische Erschließung

#### 5.1. Fließender Verkehr

Die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes wird als Sammelstraße mit einer Straßenbreite von 7 m und einem 1.5 m breiten Fußweg konzipiert.

Sie mündet in der Ortslage Regis auf die L II 0 180. Diese Straße soll nach Aussagen des Straßenbauamtes eine Kreisstraße werden. Der Baulastträger ist damit der Landkreis Borna.

Auf Grund der vorhandenen Bebauung und Verkehrsdichte ist die L II 0 180 im Knotenpunktbereich mit der Sammelstraße so auszubauen, daß aus Richtung Deutzen ein Linksabbiegestreifen mit 3.00 m angeordnet werden kann. Die im Zuge der L II 0 180 führenden Fahrstreifen sind auf 3.25 m aufzuweiten.

Die Fahrbahnverbreiterung ist einseitig auf der Fahrbahnseite in Richtung Deutzen vorzunehmen.

Die Sammelstraße stellt mit der Anbindung an die Bornaer Straße einen Ringschluß her.

Die Verkehrsflächen sind in Bezug auf Nutzungsgliederung und Trassenführung in der Planzeichnung dargestellt. Geringfügige Abweichungen von der beschriebenen Festlegung im Zuge der Ausführungsplanungen sind zulässig.

## 5.2. Ruhender Verkehr

65 Stellplätze werden an die Sammel- und Anliegerstraße als öffentliche Stellplätze in Parallel- und Längsaufstellung angeordnet.

Durch die anzusiedelnden Betriebe ist mit dem Einreichen der Bauprojekte der Stellplatznachweis in den Grundstücken zu erbringen.

Die Gestaltung der Stellplätze hat gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 12 BauNVO zu erfolgen.

## 6. Konzeption Grün- und Freiflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

### 6.1. Öffentliche Grünflächen

Zur Sicherung eines Grüngerüstes für das Gewerbegebiet werden öffentliche Grünflächen festgelegt:

1. Fläche im Knotenpunktbereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die L II O 180 und Zufahrt zum Einzelhandelsgeschäftshaus,
2. Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der Fläche der zentralen Kläranlage,
3. Fläche zwischen der Hangzone des Speicherbeckens Borna und dem Gewerbegebiet,

4. Teilfläche zwischen dem westlich befindlichen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Bindungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

#### 6.2. Private Grünflächen

Zugunsten einer Minimierung versiegelter Flächen, zur besseren visuellen Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild und der Einhaltung der Anforderung gemäß Punkt 3 des Erläuterungsberichtes sind private Grünflächen auszuweisen und zu unterhalten.

1. Flächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum,
  2. Flächen, die den angrenzenden Wohnbereichen und
  3. Flächen, die dem Speicherbecken
- zugeordnet sind.

#### 6.3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes, zur Schaffung eines Sichtschutzes und zur ökologischen Vernetzung in Form einer Randeingrünung der Gewerbegrundstücke werden die mit einem Pflanzgebot umgrenzenden Flächen bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehwege 1.5 m, Grundstückszufahrten max. 5 m Breite) und die mit Pflanzbeschränkungen festgesetzten Sichtwinkelbereiche durchgehend mit bodenständigen Laubgehölzen sowie Stauden und Gräsern bepflanzt und dauernd erhalten.

Als Ergänzung zu anderen Grünräumen, u.a. zur Verbesserung des Mikroklimas und der Lufthygiene ist eine Fassaden- und Stellplatzbegrünung vorzusehen.

Mindestens 30% der Wandflächen fensterloser Fassaden mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten.

In der festgesetzten Verkehrsfläche "Erschließungsstraße" ist im Mittel pro 15 m Straßenlänge ein Baum der Sommerlinde, Winterlinde, Stieleiche, Spitzahorn oder Gemeine Esche art- und fachgerecht zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

#### 7. Gestalterische Festsetzungen

[Örtliche Bauvorschriften nach § 83 Abs. 1 und 4 BauO (Gesetz über die Bauordnung vom 20. Juli 1990) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB]

Zur Schaffung eines attraktiven Gewerbegebietes werden Gestaltungsanforderungen an Fassaden, Einfriedungen und Werbeanlagen festgesetzt.

1. Die Fassaden der Gebäude sind mind. alle 10 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorsprünge, Versätze, Öffnungen und Glasbänder.
2. Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 2.0 m über Erdreich zulässig. Es wird empfohlen, Mauern und Zäune mit bodenständigen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen.
3. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung bis zur Traufhöhe als beleuchtete Schriftzüge, filigrane Einzelbuchstaben oder Firmensignets bis zu einer Höhe von 0.5 m zulässig.

Die Aufstellung von Hinweisschildern, Sammelwerbeträgern in den Kreuzungsbereichen bleibt davon unberührt.



9. Baugrund

Zur Bewertung der anstehenden Baugrundverhältnisse wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten und eine hydrogeologische Einschätzung erarbeitet. Hierbei sind erhöhte Aufwendungen im Gründungsbereich der einzelnen Bauwerke und im Straßen- und Tiefbau einzukalkulieren (Bodenaustausch u.ä., siehe Baugrundgutachten).

Entwurf zum Bebauungsplan

Erarbeitet im Auftrag  
der Stadt Regis-Breitungen:

ARING  
Architektur- und Ingenieurbüro GmbH  
Abtsdorfer Str. 36  
0-7200 Borna

Borna, den 30.10.1991



F a l k e  
Dipl.-Ing. Architekt  
Geschäftsführer