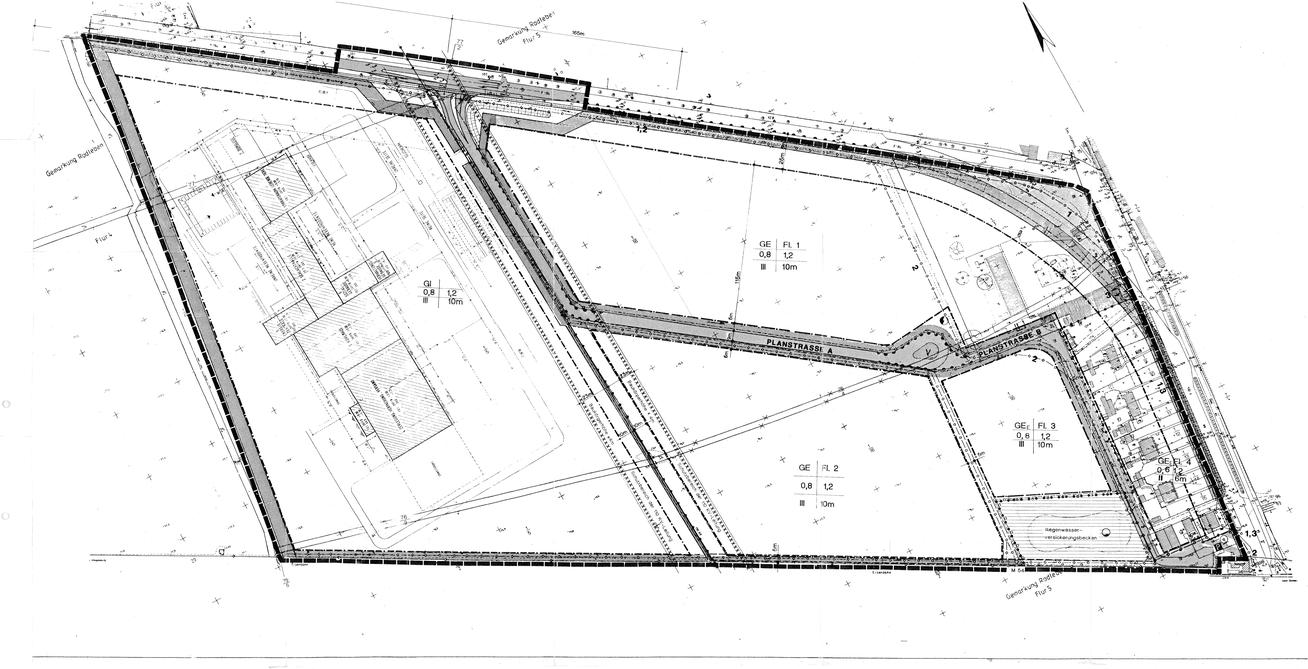

Präambel für Bauleitpläne

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Das Gebiet ist gemäß Festsetzungen in Planteil A
§§ 8 und 9 BauNVO zu nutzen.

1.1. Tankstellen sind im Baugebiet nicht zulässig

1.2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.3. Stellplätze sind entsprechend § 1 BauNVO i. V. mit § 49 BauO in ausreichender Zahl auf dem Grundstück des Bauherrn anzulegen.
Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.
An Bahnhof sind mindestens 4 Parkplätze durch die Eisenbahn zu schaffen.

1.4. Auf den Bauleitern 3 und 4, die als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen sind, dürfen nur die nur vollständigen Ausgangs der Wohnnutzung auf Fläche 4, nur nicht wesentlich störende (leichgewichtstypische) Betriebe und Anlagen zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

2.1. Die Baugrenze an der B 184 darf durch keine hochbaulichen Anlagen (einschließlich Werbeanlagen, Schallschutzwände u. ä.) überschritten werden.

3. Festsetzungen gemäß § 83 BauO

3.1. Einfriedungen von Grundstücken sind i.S.v. Richtlinie für Einfriedungen und Grundstücken. Zulässig sind Maschendrahtzäune.

3.2. Lagerflächen, Abfallbehälter u. ä. Nebenanlagen sind so zu erstellen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wege nicht einsehbar sind. Als Sichtschutz sind Pflanzungen, Holzzäune oder Mauer, vorzugsweise aber Eingrünungen zulässig.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Verkehrsflächen sind qemäß Planteil A bei der Erschließung der gewerblichen Bauflächen anzulegen.
Die notwendigen Straßenbaumaßnahmen enden an der Gemarkungsgrenze der Flurstücke A.

4.2. Für den Ausbau der Bundesstraße B 184 ist auf dem Grundstück Flur 5, Flurstück 7/4 eine (im Planteil A eingetragene) Fläche bereitzustellen.
Die Breite der Straßenbegrenzungslinie beträgt 20 m.
Zurzeit der neue Straßenverlauf durch Obergordorfer Gemarkung noch nicht bekannt ist, sind die die Grundstücksfläche anzuschneiden den Bereich an anderer Stelle getroffenen Festlegungen in Bauland und Grünflächen bei Erstellung eines Bebauungsplanes unabgedeckt werden.

4.3. Im eine Anbindung der behandelten Grundstücke auf Fläche 4 Bisnes Bebauungsplanes und den eingetragenen Bahnhofs durch den Ausbau der B 184 nicht mehr möglich, so hat der Verursacher vor Beginn der dazu notwendigen Baumaßnahmen den Anschluß der Planstraße an die Bundesstraße 184 entsprechend den Rubqaben dieses Bebauungsplanes herzustellen.

5. Festsetzungen zur Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1. Alle Grundstücke sind mindestens zu 20 % intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Bäumen und einer intensiven Begrünung, sofern es baubdt (GE) um eine artenreiche Wiese mit extensiver Pflege.

5.2. Zu begrünen sind
- 16 m breiten Bandstreifen parallel zur B 184 mindestens - 15 m
- 8 m Bandstreifen parallel zu Erschließungsstraßen und zu Öffentlichen Grünflächen
- 1,5 m zum Ausbaugrundstück

5.3. Die nach 4.2. festgesetzten Grünstreifen sind mit Bäumen und Sträuchern zu begflanzen.
Ausnahmen sind nach 5.4. möglich.

5.4. In den nach 4.2. festgesetzten Grünstreifen sind die Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen Entfahrten in den dafür vorgesehenen Bereichen gemäß Planteil A zulässig.

5.5. Anlang der Planstraßen A und B sind Bäume in Abstand von ca. 10 m als Straßenbegleitgrün vorzusehen. Vorzugsweise sind einheimische standortgerechte Arten einzusetzen.

5.6. Private Grünflächen, die nach 4.2. festgesetzt sind, sind spätestens in der der Inbetriebnahme der Firma entsprechenden Bauabschnitt entsprechend den Rubqaben unter 4.7. zu begflanzen.
Die Pflanzungen sind zu pflegen und abgestorbene Bäume und Sträucher sind in angemessener Zeit zu ersetzen. Sind Pflanzungen stark verdichtet, so daß eine Auslichtung notwendig wird, ist von Ersatz abgestorbener Gehölze in diesem Bereich abzusehen.

5.7. Die Pflanzungen sind gemäß Grünordnungsplan vorzunehmen.

5.8. Das Regenwasserversickerungsbecken ist standortgerecht zu begrünen.

5.9. Für jeden vierten Stellplatz ist ein Großbaum zu pflanzen und Begrenzung zur Pflanzenfläche anzulegen.
Die Pflanzscheibe muß mindestens 4 m² Fläche umfassen und ist mindestens 2 m breit zu gestalten. Die Bäume und sein Wurzelbereich sind wirksam gegen Beschädigungen durch den Fahrverkehr zu schützen.

Textliche Bestimmungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 9 BauNVO)

1.1. Das Gebiet ist gemäß Festsetzungen in Planteil A
§§ 8 und 9 BauNVO zu nutzen.

1.2. Tankstellen sind im Baugebiet nicht zulässig

1.3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.4. Stellplätze sind entsprechend § 1 BauNVO i. V. mit § 49 BauO in ausreichender Zahl auf dem Grundstück des Bauherrn anzulegen.
Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.
An Bahnhof sind mindestens 4 Parkplätze durch die Eisenbahn zu schaffen.

1.5. Auf den Bauleitern 3 und 4, die als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen sind, dürfen nur die nur vollständigen Ausgangs der Wohnnutzung auf Fläche 4, nur nicht wesentlich störende (leichgewichtstypische) Betriebe und Anlagen zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

2.1. Die Baugrenze an der B 184 darf durch keine hochbaulichen Anlagen (einschließlich Werbeanlagen, Schallschutzwände u. ä.) überschritten werden.

3. Festsetzungen gemäß § 83 BauO

3.1. Einfriedungen von Grundstücken sind i.S.v Richtlinie für Einfriedungen und Grundstücken. Zulässig sind Maschendrahtzäune.

3.2. Lagerflächen, Abfallbehälter u. ä. Nebenanlagen sind so zu erstellen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wege nicht einsehbar sind. Als Sichtschutz sind Pflanzungen, Holzzäune oder Mauer, vorzugsweise aber Eingrünungen zulässig.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Verkehrsflächen sind qemäß Planteil A bei der Erschließung der gewerblichen Bauflächen anzulegen.
Die notwendigen Straßenbaumaßnahmen enden an der Gemarkungsgrenze der Flurstücke A.

4.2. Für den Ausbau der Bundesstraße B 184 ist auf dem Grundstück Flur 5, Flurstück 7/4 eine (im Planteil A eingetragene) Fläche bereitzustellen.
Die Breite der Straßenbegrenzungslinie beträgt 20 m.
Zurzeit der neue Straßenverlauf durch Obergordorfer Gemarkung noch nicht bekannt ist, sind die die Grundstücksfläche anzuschneiden den Bereich an anderer Stelle getroffenen Festlegungen in Bauland und Grünflächen bei Erstellung eines Bebauungsplanes unabgedeckt werden.

4.3. Im eine Anbindung der behandelten Grundstücke auf Fläche 4 Bisnes Bebauungsplanes und den eingetragenen Bahnhofs durch den Ausbau der B 184 nicht mehr möglich, so hat der Verursacher vor Beginn der dazu notwendigen Baumaßnahmen den Anschluß der Planstraße an die Bundesstraße 184 entsprechend den Rubqaben dieses Bebauungsplanes herzustellen.

5. Festsetzungen zur Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1. Alle Grundstücke sind mindestens zu 20 % intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Bäumen und einer intensiven Begrünung, sofern es baubdt (GE) um eine artenreiche Wiese mit extensiver Pflege.

5.2. Zu begrünen sind
- 16 m breiten Bandstreifen parallel zur B 184 mindestens - 15 m
- 8 m Bandstreifen parallel zu Erschließungsstraßen und zu Öffentlichen Grünflächen
- 1,5 m zum Ausbaugrundstück

5.3. Die nach 4.2. festgesetzten Grünstreifen sind mit Bäumen und Sträuchern zu begflanzen.
Ausnahmen sind nach 5.4. möglich.

5.4. In den nach 4.2. festgesetzten Grünstreifen sind die Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen Entfahrten in den dafür vorgesehenen Bereichen gemäß Planteil A zulässig.

5.5. Anlang der Planstraßen A und B sind Bäume in Abstand von ca. 10 m als Straßenbegleitgrün vorzusehen. Vorzugsweise sind einheimische standortgerechte Arten einzusetzen.

5.6. Private Grünflächen, die nach 4.2. festgesetzt sind, sind spätestens in der der Inbetriebnahme der Firma entsprechenden Bauabschnitt entsprechend den Rubqaben unter 4.7. zu begflanzen.
Die Pflanzungen sind zu pflegen und abgestorbene Bäume und Sträucher sind in angemessener Zeit zu ersetzen. Sind Pflanzungen stark verdichtet, so daß eine Auslichtung notwendig wird, ist von Ersatz abgestorbener Gehölze in diesem Bereich abzusehen.

5.7. Die Pflanzungen sind gemäß Grünordnungsplan vorzunehmen.

5.8. Das Regenwasserversickerungsbecken ist standortgerecht zu begrünen.

5.9. Für jeden vierten Stellplatz ist ein Großbaum zu pflanzen und Begrenzung zur Pflanzenfläche anzulegen.
Die Pflanzscheibe muß mindestens 4 m² Fläche umfassen und ist mindestens 2 m breit zu gestalten. Die Bäume und sein Wurzelbereich sind wirksam gegen Beschädigungen durch den Fahrverkehr zu schützen.

Hinweis

Schadens Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Sollten bei Erdarbeiten Funde gefunden werden, bei denen einvermuten ist, daß es sich um archäologische oder bodenkundlichgeologische Bodenfunde handelt, so sind diese der unteren Denkmalbehörde unverzüglich zu melden.
Bodenfund und Fundstelle sind bis von Wiederbeginn Wochen der Erkundung der Denkmalbehörde zu lassen und mit Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu versehen. Gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.
Die Bauherren sind verpflichtet, die Kosten der Bergung und Bewertungs- und Grabungs, die Fundstelle durch geeigneten Schutzmaßnahmen zu unterstützen und Bodenfunde zu bergen.

Altlasten-/Altlastenverdachtsfläche (Tankstelle)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.1992 und seiner Ortsüblichen Bekanntmachung.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..08.03.93..... bis vom ..19.03.93..... erfolgt.

Rodleben, den 6.7.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat mit Schreiben vom 29.01.1993 i. Nvdb I. V. A. 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Rodleben, den 3.2.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..29.11.92.. durchgeführt worden.

Rodleben, den 6.7.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.01.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rodleben, den 6.7.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.02.1993, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rodleben, den 6.7.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung haben in der Zeit von 23.03.1993 bis zum 29.04.1993 während folgender Zeiten
Montag 9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag 14.00 Uhr
Do 8.00 - 12.00 Uhr
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 15.03.1993 bis zum 29.04.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rodleben, den 5.7.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der kataster-amtliche Bestand am ..08.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Dessau, den

Siegelabdruck — Der Leiter d. Katasteramts

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und Behörden und Stellungnahmen der von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange am 05.11.1993 geprüft. Das Ergebnis ist eingestellt worden.

Rodleben, den 5.11.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.11.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluß vom 04. 11. 1993 gebilligt.

Rodleben, den 5.11.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat am 02. 09. 1993 den 2. Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Rodleben, den 2.9.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20. 09. 1993 bis zum 24. 09. 1993 in der dem Gemeindevertretersitz Rodleben Hauptstraße 10 während folgender Zeiten
Montag 9.00 - 12.00 Uhr
14.00 - 16.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 11.00 Uhr
Freitag 9.00 - 11.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 2 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 13.09.1993 bis zum 04. 09. 1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rodleben, den 20.9.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und Behörden und Stellungnahmen der von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange am 04. 11. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist eingestellt worden.

Rodleben, den 5.11.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04. 11. 1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluß vom 04. 11. 1993 gebilligt.
Der Satzungsbeschluß vom 04. 11. 1993 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04. 11. 1993 aufgehoben.

Rodleben, den 5.11.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.12.1993... Az: 32-5-7.....mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Rodleben, den

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

15. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Gemeinderat vom ..... Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde von der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Rodleben, den

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

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

Rodleben, den 21.12.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

17. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Satzung sind mit Ablauf des ..7.1.1994... im Amtsblatt des Landkreises Bitterfeld-Wolfen bekanntgemacht worden. Über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Rodleben, den 7.1.94

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die Satzung ist mit Ablauf des ..7.1.1994... in der Zeit von ..21.12.93... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..7.1.1994... in Kraft getreten.

Rodleben, den 21.12.93

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Lage in der Gemeinde

Präambel

Satzung der Gemeinde Rodleben über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Industrie- und Gewerbegebiet an der B184.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) und nach §§ 2 und 19 Mutnahmegesetz zum neuen Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 632)
sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..9.11.93... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Industrie- und Gewerbegebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen".

Gemeinde **RODLEBEN**

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET AN DER B 184

SATZUNG 4. 11 1993 M 1:1000

mit Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO und BauO §83

EXPERTISE UND ÖFFENTLICHKEITSBEARBEITUNG
September 1993

BÜRO MEINZWIEN UND PARTNER
Dessau, Kurt-Tucholsky-Straße 20
Büro Dessau Telefon/Fax: 0340/8500 2 Fax: 0340/8500 3 Mobil: 0172/3 91 91 70