

Stadtverwaltung Niemegek
Großstraße 6
0 - 1824 Niemegek

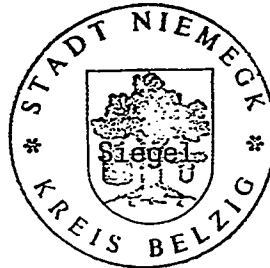
, den 21.04. 1992

B E B A U U N G S P L A N

A U S F E R T I G U N G

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes Nr.: 1
stimmen mit dem Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung der
Stadt Niemegek; vom 26. März 1992 überein.

Niemegek, den 21.04.92.
(Ort und Datum)



[Signature] Richter
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
INDUSTRIEGEBIET NIEMEGK



Bürgermeister der Stadt Niemegek

Herr Richter

Stadtverwaltung Niemegek

0 - 1824 Niemegek

GAI - Gesellschaft für Architektur-
und Ingenieurleistungen mbH

Belziger Straße 25

0 - 1702 Treuenbrietzen

1. Ziele und Zweck der Planung

Niemegk als Gewerbe- und Industriestandort im Kreisgebiet durch die Raumordnung bestäetigt, hat am 6. 6. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes fuer das Industriegebiet beschlossen. Die Stellung des Bebauungsplanes erfolgt im Sinne des BauG.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter - vorzeitiger Bebauungsplan - gemaeß § 246 a Nr. 1 Satz 1 Nr.3 i.V.m. § 8 Abs. 3 gemaessig mit dem Flaechennutzungsplan ausgearbeitet und aufgestellt.

Den Zielen und Zwecken des Flaechennutzungsplanes wird ein vorzeitiger Bebauungsplan nicht entgegenstehen, da im wesentlichen die staedtebauliche Entwicklung beider Plaene parallel bearbeitet wird, jedoch wird das Verfahren des Flaechennutzungsplanes einen laengeren Zeitraum beanspruchen.

Durch das geplante Industriegebiet soll vor allem das in der Stadt Niemegk durch die Umstrukturierung der Landwirtschaft vorhandene Arbeitskraeftepotential nutzbar gemacht werden.

2. Lage, Begrenzung und Nutzung des Plangebietes

Das geplante Industriegebiet schließt sich dem vorhandenen Industriegebiet nordoestlich der Stadt Niemegk gelegen an. Die unmittelbare Autobahnanbindung Berliner Ring - Leipzig befindet sich in unmittelbarer Naehung. Der Stadtkern liegt rund 2 km entfernt. Die landwirtschaftliche Flaechenflaeche wird damit landwirtschaftlich genutzt.

Die Haupteerschließungsstraße stellt die westliche Grenze dar, die oestliche Grenze die Gemarkungsgrenze, die noerdliche Grenze die Gemarkungsgrenze dar. Im Sueden grenzt das Vorhaben an. Die Flaechenflaeche westlich der Erschließungsstraße ist ein Vorbehaltsgebiet fuer Kleingewerbeansiedlung aus dem Stadtkernbereich angedacht.

3. Aeußere Erschließung

3.1. Verkehr

Das Industriegebiet wird zweiseitig angeschlossen, um die Ortslage so wenig wie moeglich zu beeintraechtigen. Die Treuenbrietzener Straße zwischen der Richtung Belzig an der Gemarkungsgrenze.

3.2. Bewaesserung

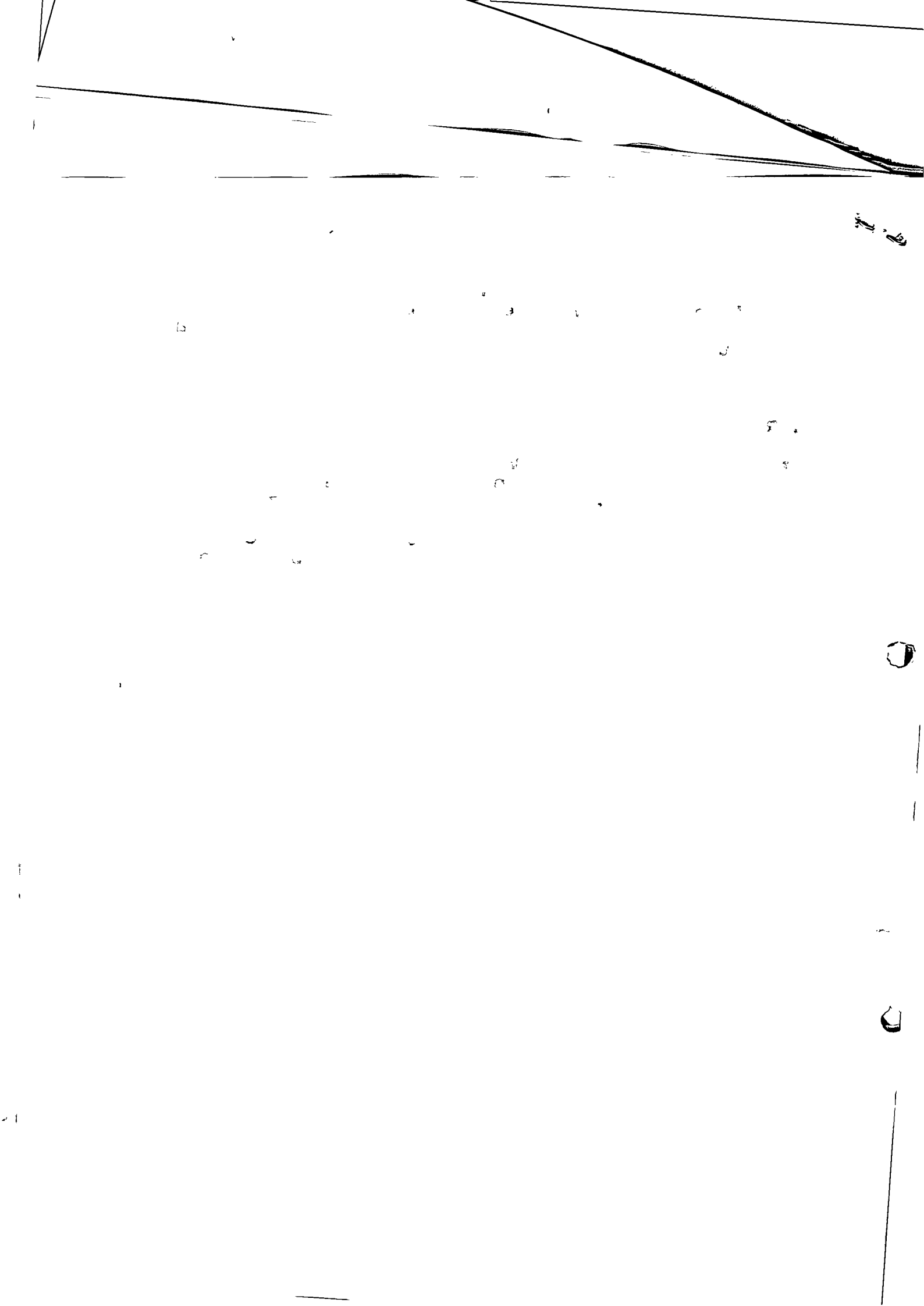
Die vorhandene Trinkwasserleitung soll nach Dahnsdorf als Ringstraße verbunden werden.

um

6

Die
ge
Es
ist
sch
Beba

1. s.
2. du



Stadtverwaltung Niemegek
Großstraße 6
0 - 1824 Niemegek

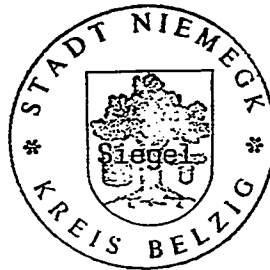
, den 21.04. 1992

B E B A U U N G S P L A N

A U S F E R T I G U N G

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes Nr.: 1
stimmen mit dem Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung der
Stadt Niemegek; vom 26. März 1992 überein.

Niemegek, den 21.04.92.
(Ort und Datum)



[Signature] Richter
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
INDUSTRIEGEBIET NIEMEGK



Bürgermeister der Stadt Niemegek

Herr Richter

Stadtverwaltung Niemegek

0 - 1824 Niemegek

GAI - Gesellschaft für Architektur-
und Ingenieurleistungen mbH

Belziger Straße, 25

0 - 1702 Treuenbrietzen

1. Ziele und Zweck der Planung

Niemegk als Gewerbe- und Industriestandort im Kreisgebiet Belzig durch die Raumordnung bestaetigt, hat am 6. 6. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes fuer das Industriegebiet beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Sinne des § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter - vorzeitiger Bebauungsplan - gemaeß § 246 a Nr. 1 Satz 1 Nr.3 i.V.m. § 8 Abs. 3 gleichzeitig mit dem Flaechennutzungsplan ausgearbeitet und aufgestellt.

Den Zielen und Zwecken des Flaechennutzungsplanes wird ein vorzeitiger Bebauungsplan nicht entgegenstehen, da im wesentlichen die staedtebauliche Entwicklung beider Plaene parallel bearbeitet wird, jedoch wird das Verfahren des Flaechennutzungsplanes einen laengeren Zeitraum beanspruchen.

Durch das geplante Industriegebiet soll vor allem das in der Stadt Niemegk durch die Umstrukturierung der Landwirtschaft vorhandene Arbeitskraeftepotential nutzbar gemacht werden.

2. Lage, Begrenzung und Nutzung des Plangebietes

Das geplante Industriegebiet schließt sich dem vorhandenen Industriegebiet nordoestlich der Stadt Niemegk gelegen an. Eine unmittelbare Autobahnanbindung Berliner Ring - Leipzig ist gegeben. Der Stadtkern liegt rund 2 km entfernt. Die landwirtschaftliche Flaechen wird damit landwirtschaftlich genutzt.

Die HAUPTerschließungsstraße stellt die westliche Grenze, der Wald die oestliche Grenze, die Gemarkungsgrenze Dahnsdorf die noerdliche Grenze dar. Im Sueden grenzt das vorhandene Industriegebiet an. Die Flaechen westlich der Erschließungsstraße ist als Vorbehaeltisgebiet fuer Kleingewerbeansiedlung bzw. Umsiedlungen aus dem Stadtkernbereich angedacht.

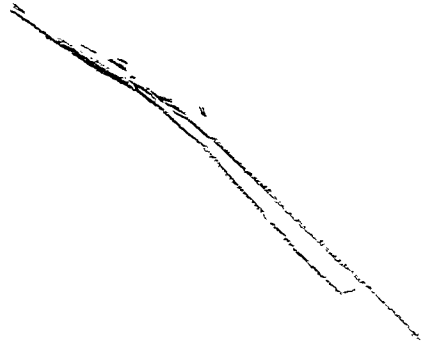
3. Aeußere Erschließung

3.1. Verkehr

Das Industriegebiet wird zweiseitig an die B 102 angeschlossen, um die Ortslage so wenig wie moeglich zu beruehren. Anbindung Treuenbrietzener Straße zwischen Silo und Ziegeln, Anbindung Richtung Belzig an der Gemarkungsgrenze Dahnsdorf.

3.2. Bewaesserung

Die vorhandene Trinkwasserleitung in der Treuenbrietzener Straße soll nach Dahnsdorf als Ringleitung in der HAUPTerschließungsstraße verbunden werden.



C

C

3.3. Entwaesserung

Das Industriegebiet soll in die geplante Klaieranlage, die außerhalb des Bebauungsplanes liegt, entwaessert werden. Bis zur Inbetriebnahme der Klaieranlage ist das Abwasser in Containerbehälter zu sammeln oder Kleinklaieranlagen zuzuleiten.

3.4. Energie und Gas

Anschluß an vorhandene Leitungssysteme. Abhaengig von dem Energiebedarf der sich ansiedelnden Industrie.

4. Innere Erschließung

Das Industriegebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße, die zweiseitig angebunden ist, erschlossen. Die Erschließungsstraße erhält einen einseitigen Fuß- und Radweg kombiniert. Die Grundstückstiefe bis zum Wald liegt bei rund 350 m.

5. Verkehrsflaechen

Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflaechen festgesetzt. Die Aufteilung und Zuordnung der einzelnen Elemente ist nachrichtlich und hat keine bindende Wirkung fuer die spaetere Baumaßnahme. Die Flaechen fuer Verkehrsgruen erhalten keine besondere zeichnerische Festsetzung, sondern sind in den Verkehrsflaechen enthalten.

Die Regelquerschnitte fuer die Erschließungsstraße sind der in der Anlage befindlichen Darstellung zu entnehmen.

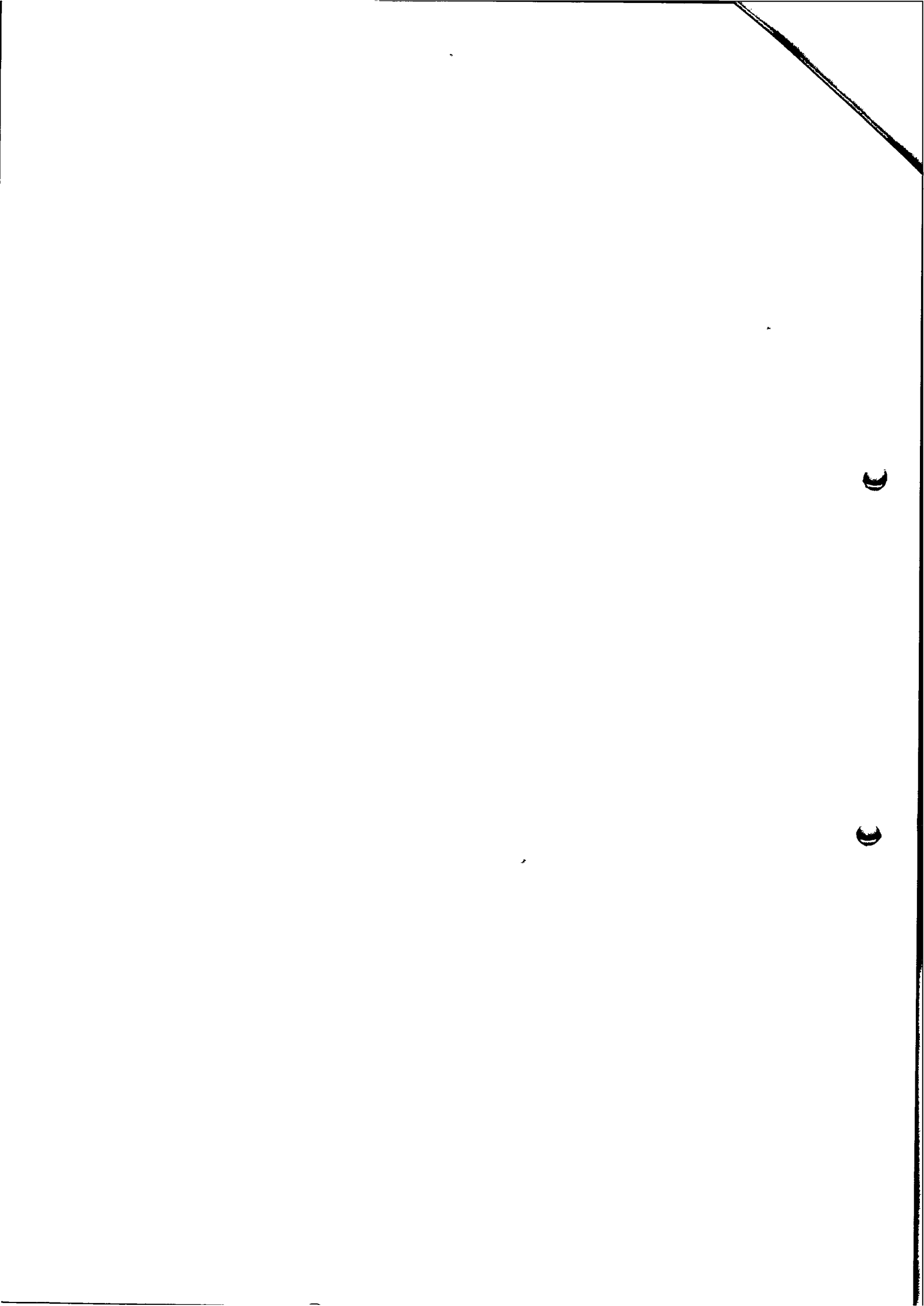
Bei geraden Strecken ueber 100 m Laenge soll ein gegenseitiges Verschwenken von Fahrbahn und Park- bzw. Gruenstreifen eine Herabsetzung der Fahrgeschwindigkeit erzwingen.

Im Bereich der Gruenstreifen, die mit befestigten Parkstreifen im Verhaeltnis 1 : 1 abwechseln, sind hochstaemmige, heimische Laubbaeume anzupflanzen. Diese Begrueung soll dazu beitragen, das Kleinklima im Industriegebiet zu verbessern und dient gleichzeitig als gestalterisches Element.

6. Landschaftspflege, Gruenordnung

Die Umwandlung einer bislang un bebauten Flaeche in ein Industriegebiet stellt einen Eingriff im Sinne des § 8 des BNatSchG dar. Es handelt sich um einen unvermeidlichen Eingriff der notwendig ist in diesem sehr strukturschwachen Gebiet Arbeitsplaetze zu schaffen. Der Eingriff ist durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. so gering wie moeglich zu halten und
2. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.



Als Ausgleichsmaßnahmen fuer den Eingriff sind Flaechenaufwertungen in Absprache mit dem Amt fuer Umwelt und Landwirtschaft durchzufuehren. Ein Gruenordnungsplan fuer das Gebiet des Bebauungsplanes wird erarbeitet und ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

7. Immissionsschutz

Lt. Abstandsliste wird grundsaeztlich nur einer Nutzung oder Betriebsart nach Abstandsklasse V - VII zugestimmt.

Die in der Abstandsliste aufgefuehrten Abstandswerte wurden unter Beruecksichtigung der einschlaegigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft, Technische Anleitung zum Schutz gegen Laerm - TA Laerm), des Landes Nordrhein-Westfalen, der einschlaegigen VDI-Rechtlinien und DIN-Normen sowie von auslaendischen Abstandslisten und den praktischen Erfahrungen der Gewerbeaufsichtsbehoerden und der Landesanstalt fuer Immissionsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen erarbeitet (Stand: 1982).

Hierbei wurden die Gesichtspunkte des Laermschutzes und der Luftreinschaltung gleichermaßen beruecksichtigt.

Im Gebiet der ehemaligen DDR stellt der Schadstoffausstoß, insbesondere auch im gewerblichen Bereich, ein gewichtiges Problem dar, da bisher fast ausschließlich Brennstoffe mit geringem Heizwert, aber starker Umweltbelastung zur Verfuegung standen.

Durch die Verwendung umweltfreundlicher Energietraeger soll die Schadstoffbelastung auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Da das Industriegebiet an das Gasversorgungsnetz angeschlossen wird, ist aus og. Grund eine Festsetzung erforderlich, welche die Verwendung von Brennstoffen und die Beschaffenheit der Feuerungsanlagen in dem Sinne regelt, daß keine hoehere Luftverunreinigung gestattet werden darf, als sie bei Verwendung vergleichbarer Gasfeuerungsanlagen erreicht wird.

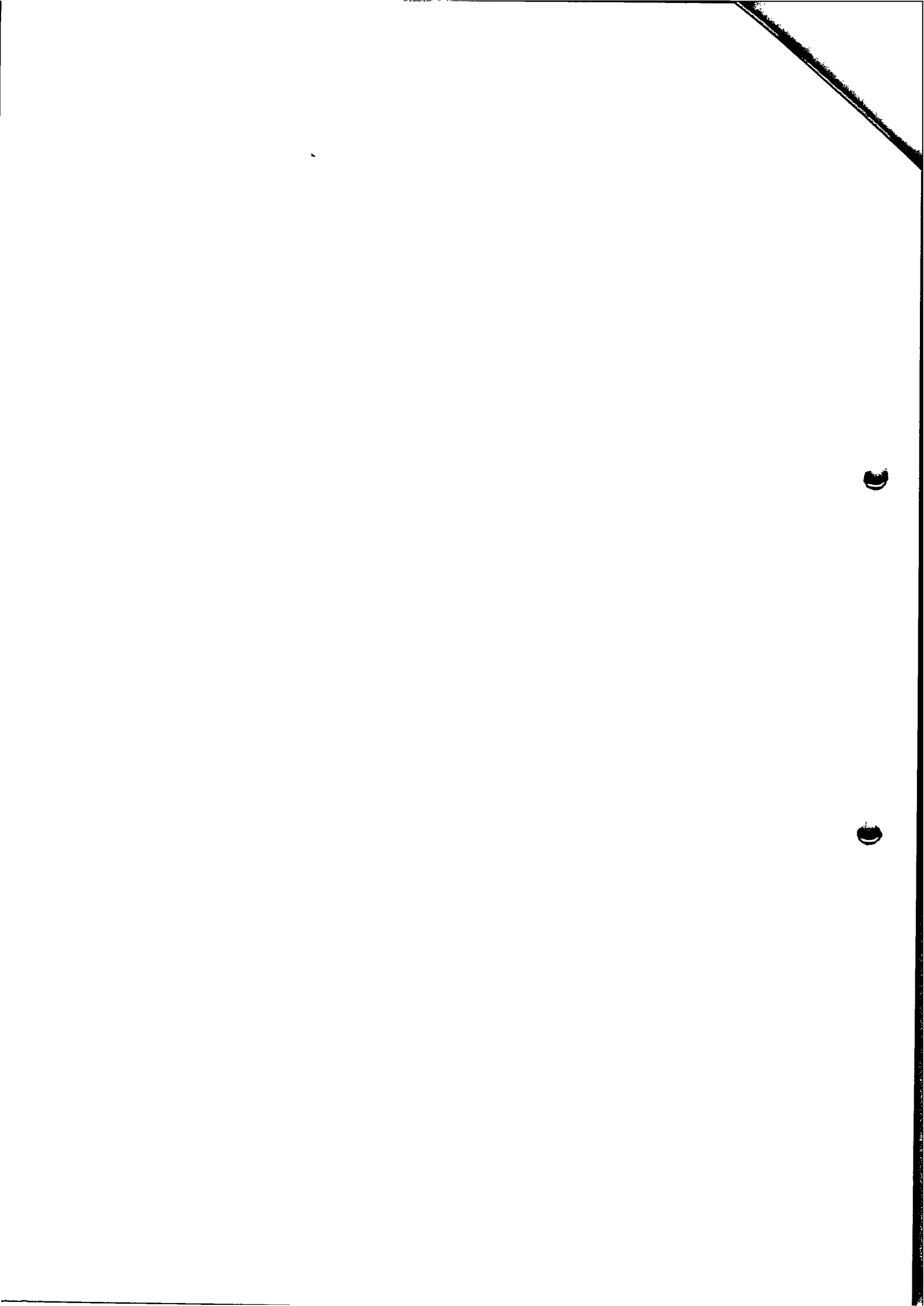
8. Entwaesserung

Die Entwaesserung erfolgt im qualifizierten Trennsystem.

Schmutzwasser der Betriebe sowie das auf Straßen und befestigten Hofflaeche anfallende verschmutzte Regenwasser werden ueber die in den Straßen zu verlegenden Schmutzwasserkanaele der Klaernanlage zugefuehrt, die außerhalb des Bebauungsplangebietes zu errichten ist.

Dagegen ist das auf den Dachflaechen anfallende Regenwasser soweit wie moeglich

- auf den Grundstuecken zu versickern zwecks Erneuerung der Grundwasserreserven

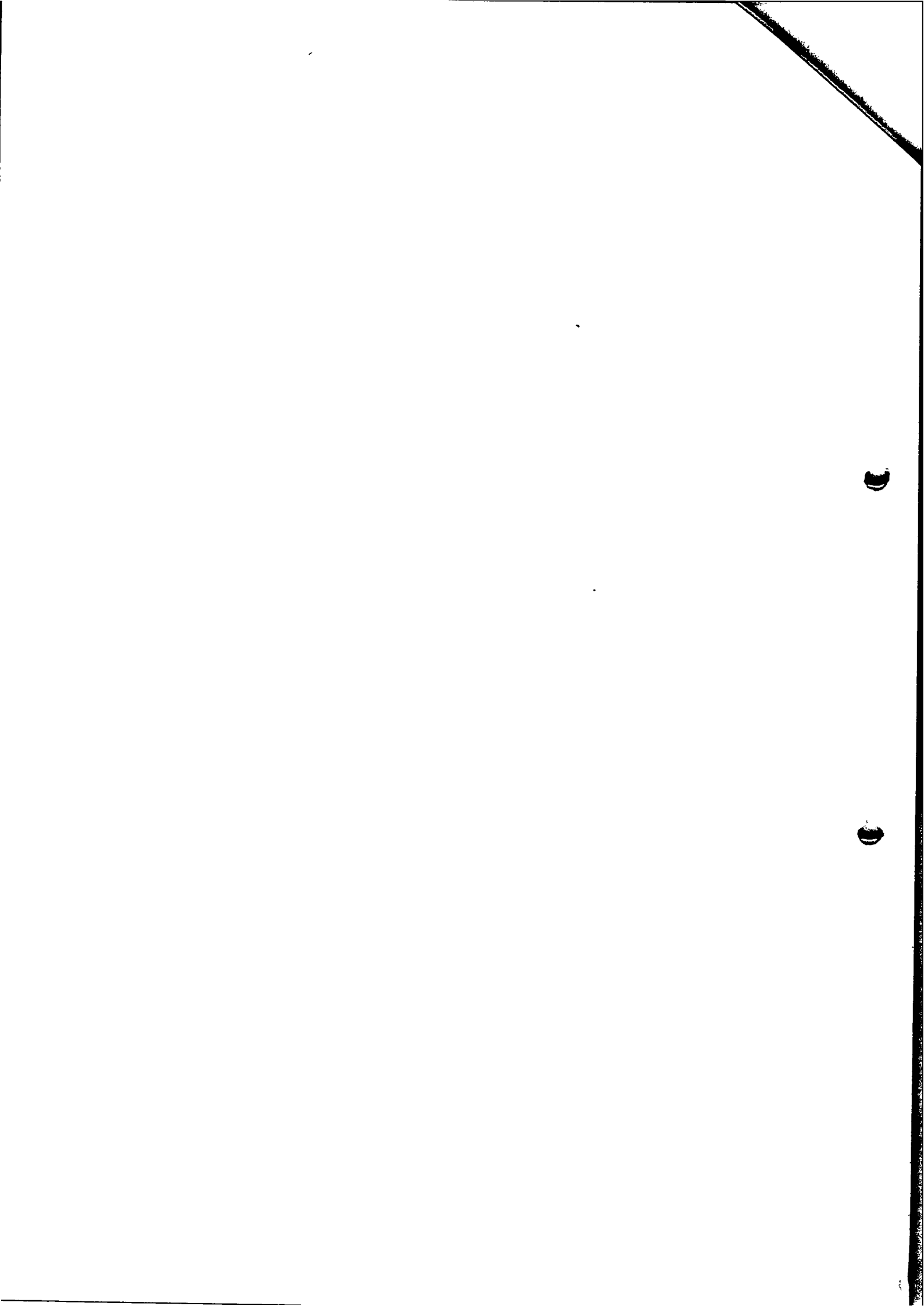


- in Zisternen als Loesch- und Brauchwasser zu speichern. Hierdurch kann der Trinkwasserverbrauch zur Verwendung als Brauchwasser (ohne Anspruch auf Trinkwasserqualitaet) wirksam eingedaemmt werden.
- in Regenrueckhaltebecken zuzufuehren.

9. Realisierung

Mit den Erschließungsmaßnahmen ist so schnell wie moeglich zu beginnen, um die vom Ministerium Mittelstand und Wirtschaftsfoerderung ausgereichten Foerdermittel in Anspruch zu nehmen.

Die Realisierung soll im ersten Bauabschnitt die Verlaengerung der Anbindung an die Treuenbrietzener Straße beinhalten.



Stadtverwaltung Niemegek
Grossstr. 6
D - 1824 Niemegek.

,den 10. 1. 1992

S a t z u n g u e b e r e i n e n B e b a u u n g s p l a n

Satzung der Stadt Niemegek ueber den Bebauungsplan Nr. 1 fuer das Industriegebiet noerdoestlich des vorhandenen Industriegebietes mit der Haupteerschliessungsstrasse als westliche, der Gemarkung Dahnsdorf (Waldflaeche) als noerdliche und einer zur Gemarkung Niemegek gehoerenden Waldflaeche als oestliche Grenze.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geaendert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung

vom 26.03.92

und vorbehaltlich der Genehmigung der hoeheren Verwaltungsbehoerde folgende Satzung ueber den Bebauungsplan Nr. 1 Industriegebiet Niemegek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Teil A - Planzeichnung

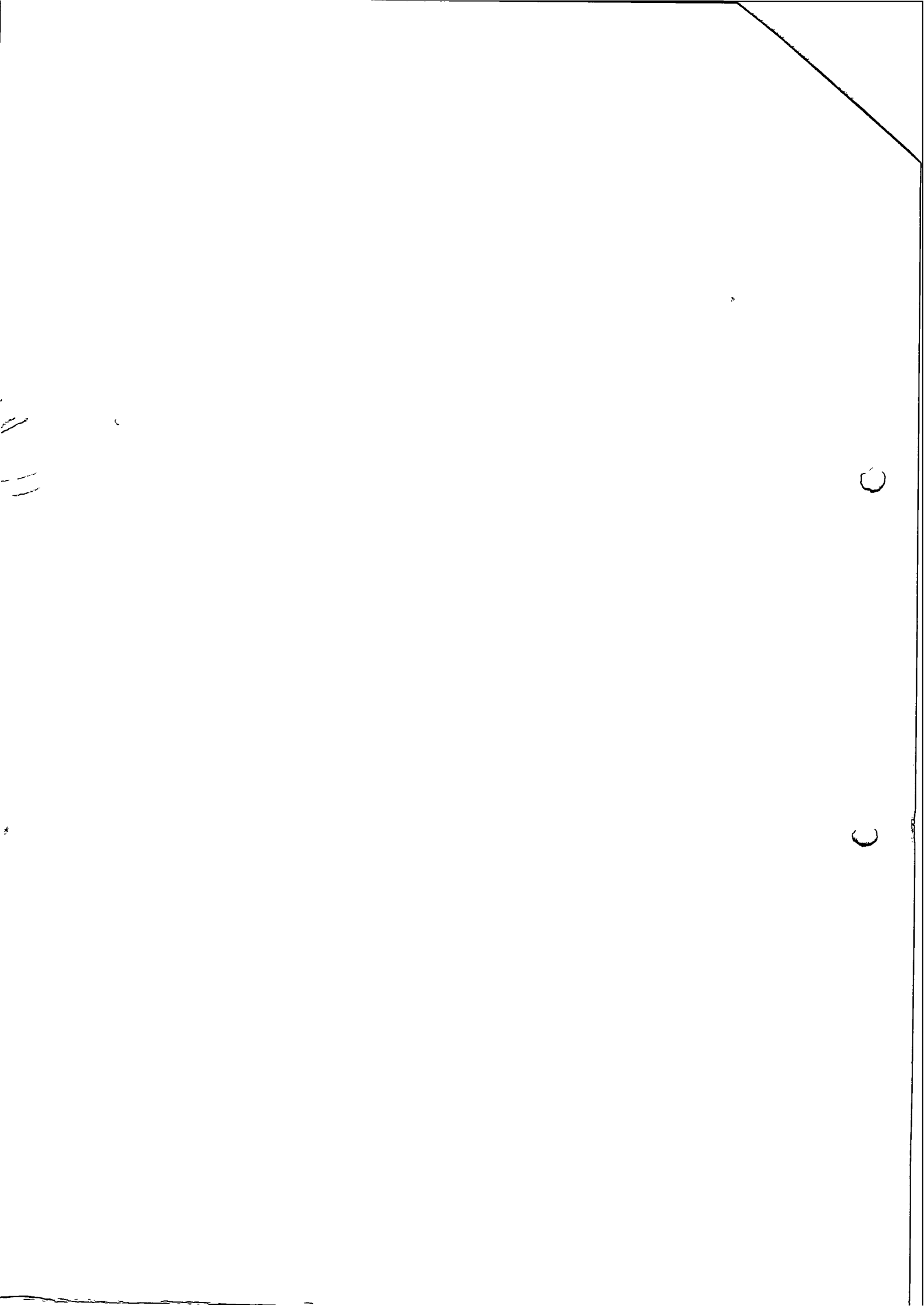
Die Planzeichnung liegt im Massstab 1 : 2000 vor.
Die Planzeichenerlaeuterungen entsprechen den Festlegungen des § 9 BauGB

Teil B - Textliche Festsetzungen

Bauliche und sonstige Nutzung der Grundstuecke

GE - Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Das Gebiet 30 m entlang der Haupteerschliessungsstrasse ist als GE festgesetzt. Zulaessig sind nicht Gewerbebetriebe, Lagerhaeuser, Lagerplaetze und oeffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen fuer sportliche Zwecke, Vergnuegungsstaetten.



In diesem Bereich haben die Betriebe die Möglichkeit auf Ausstellungsflächen ihre Produktpalette vorzustellen. Das Gebiet ist soweit wie möglich zu begrünen. Flächen fuer Stellplaetze sind zugelassen.

GI - Industriegebiet @ 9 BauNVO

Im Industriegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulaessig, die den Abstaenden zwischen Industriegebieten und Wohngebieten lt. Abstandsliste entsprechen. Entsprechend dieser Abstandsliste ist das Industriegebiet in Zonen aufgeteilt.

Zone GI 5 Abstand der zulaessigen Wohnbebauung 500 m

Zone GI 6 Abstand der zulaessigen Wohnbebauung 300 m

Gemaess @ 9 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen ausnahmsweise zulaessig fuer Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der Wohnanteil darf hoechstens 2,5 % der gewerblich genutzten Gebaeude betragen. Auf den nicht ueberbaubaren Grundstuecksflaechen ist die Anordnung von Stellplaetzen unzulassig. Aufschuettingen bzw. Bepflanzungen sind zulaessig.

Verkehrsflaechen

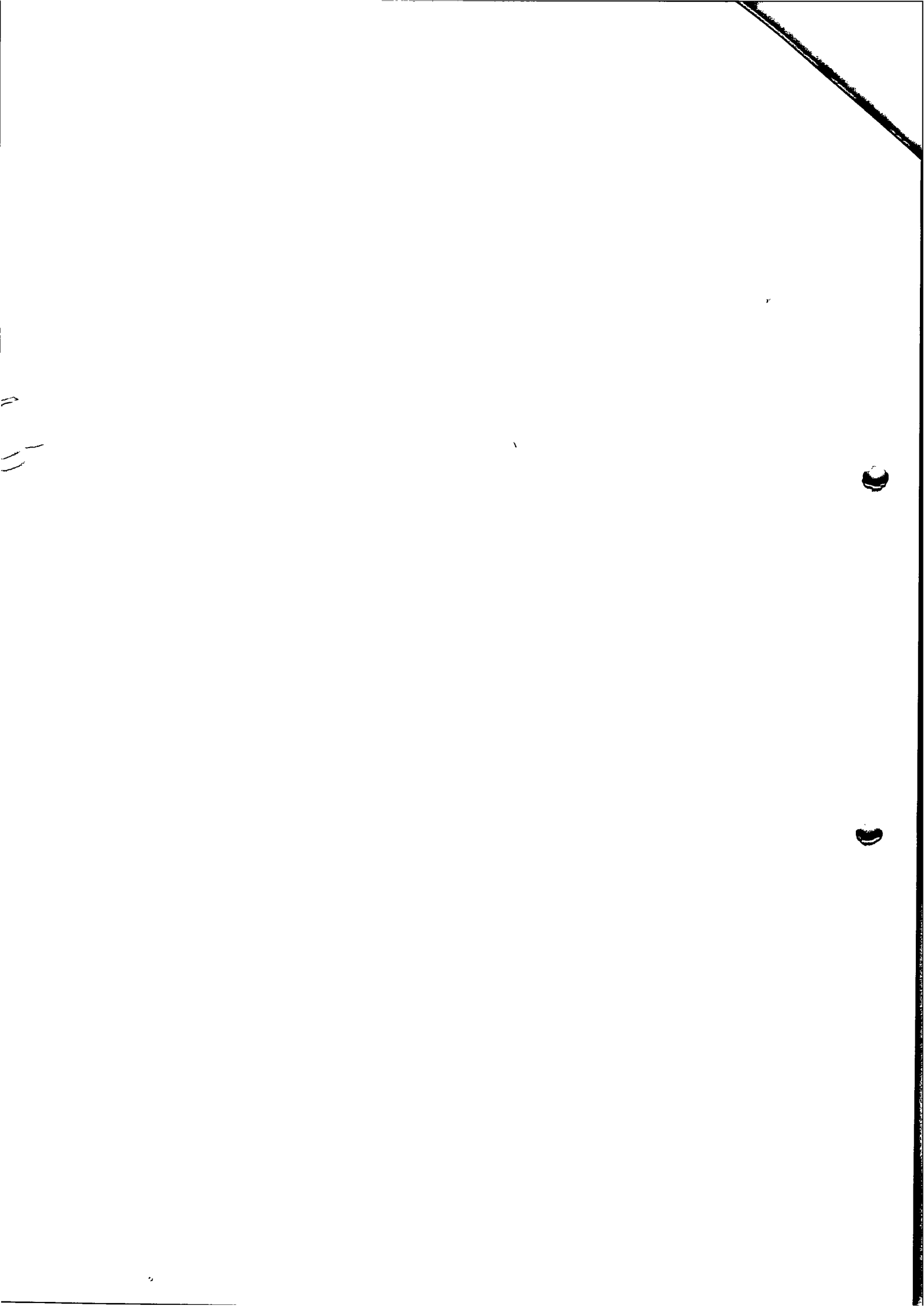
Die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsflaeche ist nachrichtlich. Bei der Erstellung der Verkehrsflaechen ist mindestens ein gemeinsamer Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m sowie ein Park/Gruenstreifen von 2,00 m Breite anzulegen, worin der Anteil an oeffentlicher Gruenflaeche mindestens 50 v.H. betragen soll.

Stellplaetze

Die nach Landesbaurecht notwendigen Stellplaetze sind auf den einzelnen Baugrundstuecken unterzubringen. Die Stellplaetze im oeffentlichen Strassenraum dienen vorwiegend dem Besucherverkehr.

Zufahrten

Grundstueckszufahrten sind zulaessig bis zu einer Breite von 15 Metern. Je Baugrundstueck sind bis zu zwei Zufahrten zulaessig.



Grüenordnung

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flaechen sind mit standortgerechten Baeumen und Straeuchern in ausreichender Dichte zu begrueuen. Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Grüenordnungsplan. Lagerplaetze fuer Abfaelle, Schrott, Schnittgueter sind einzufrieden und zu begrueuen. Die Plaetze sind gegen Einsehbarkeit von den Erschliessungstrassen abzuschirmen.

Ver- und Entsorgung

Die fuer das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der oeffentlichen Verkehrsflaechen zu verlegen. Erforderliche bauliche Anlagen der Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu realisieren. Kleine Nebenanlagen koennen auesserhalb der Baugrenzen installiert werden, sofern die Flaechen fuer die erforderliche Begrueuung nur unwesentlich vermindert wird.

Als Hoechsgrenze der Zahl der Vollgeschosse wird III festgelegt.

Obergrenze der Grundflaechenzahl	-	GRZ 0,8
Obergrenze der Geschossflaechenzahl	-	GFZ 2,4
Obergrenze der Baumassenzahl	-	10,0

Als Bauweise ist halboffen festgeschrieben.

Besondere Festsetzungen

Die Verwendung von Brennstoffen aller Art ist zur Beheizung und zum Betrieb zugelassen. Wenn die Versorgung mit Gas sichergestellt ist, muss bei Verwendung anderer Brennstoffe nachgewiesen werden, dass durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage bei den Abgasen es zu keiner hoeheren Verunreinigung der Luft kommt, als es bei vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen der Fall waere.

Ableitungsanlagen fuer Gase, Daempfe und sonstigen Emissionen sind in Richtung Erschliessungstrasse nicht zulaessig. Das Auffangen von Dachflaechenregenwasser zur Verwendung als Brauch- und Loeschwasser ist allgemein erwuenscht. Im uebrigen ist dieses Regenwasser auf dem Grundstueck weitestgehend zu versickern.

