VERFAHRENSVERMERKE NACH EINFÜHRUNGSERLASS ZUM BauGB für GE 3/NORD

1 Der Gemeinderat hat am 14.10.91 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 18.10.92 vom 07.10. bis 05.11.92 durch Aushang.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

2 Die für Bauordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 14.10.92 beteiligt worden.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 08.07.92 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.08.92 aufgefordert worden.
Diese Beteiligung hat gemäß § 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planes stattgefunden.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

4 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach erfolgter öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.10.92 bis 05.11.92 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verringerung von Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen worden.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

5 Die Gemeinderatsversammlung hat am 15.06.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung und textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Offentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

6 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.07.93 bis 06.08.93 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verringerung von Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen worden.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

7 Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 14.09.93 geprüft, darüber entschieden, den Bebauungsplan entsprechend abgeändert - bzw. ergänzt - bzw. - beschlossen und die Begründung vom 14.09.93 gebilligt.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

8 Die Gemeinderatsvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 14.09.93 geprüft, darüber entschieden, den Bebauungsplan entsprechend abgeändert - bzw. ergänzt - bzw. - beschlossen und die Begründung vom 14.09.93 gebilligt.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

9 Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, sowie Ort und Zeit der Genehmigung und Hinweis, daß der Satzung der höheren Verwaltungsbehörde - bzw. - bestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

10 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Texten wird hiermit ausgefertigt.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

11 Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, sowie Ort und Zeit der Genehmigung und Hinweis, daß der Satzung der höheren Verwaltungsbehörde - bzw. - bestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

12 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 gegeben wird ist bekannt gemacht worden.
Mit dem Inhalt dieser Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen und Fälligkeit und Erlöschen von Ansprüchen hingewiesen worden. Der Satzung ist an ..... Tagen nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

13 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Texten wird hiermit ausgefertigt.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

14 Der Rat der Gemeinde hat am 14.10.91 gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB bei aufstellung, ändern, ergänzen, Dr. Architekt Baumeisterbüro GfL, 7980 Ravensburg
Mit der Ausarbeitung des Planes ist Dipl.Ing. beauftragt.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

15 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB nach der Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 15.06.93 bis 06.08.93 zur Einsicht bereitgehalten.
Die Bekanntmachung wurde am 07.07.93 durch Aushang vollzogen.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

16 Das Ergebnis der Überprüfung ist mit Schreiben vom 14.09.93 mitgeteilt worden.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

17 Der Satzungsbeschluß ist am 15.06.93 durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

18 Der Bebauungsplan wurde am 14.09.93 durch Verfügung vom heutigen Tage genehmigt.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

19 Die Genehmigung der Satzung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 14.09.93 durch Verfügung vom heutigen Tage bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Begründung vom 14.09.93 bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten worden.
Die Genehmigung und die Bekanntmachung sind mit Schreiben vom 14.09.93 der Kreisplanungsbehörde mitgeteilt worden.

Kulkwitz, den
Bürgermeister

DIPL.-ING. DIETER RADLE STADTPLANER ÖFF. PRÜFER ARCHITEKT
BAUSTRASSE 17 7980 RAVENSBURG TEL. 0751-14091

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET GE3/NORD-OST" IN KULKWITZ

1. ERFORDERNIS DES PLANAUFSTELLUNG § 1(3) BauGB

DAS WÖHNLICH DER ORTSLAGE KULKWITZ BEFINDLICHEN GEWERBEGEBIET IST RESTE IN BEREICH NORDSTILLO DER B 186 EINE INDUSTRIEBRACHE.

DIESE BRACHFLÄCHE BEFINDET SICH ZWISCHEN DEN
-BRACHMÖGLICHKEITEN
-ÖFFENTLICHKEIT
-BAU- UND LEICHTOTTALSTÖTTUNG

DIE ÖFFENTLICHE ORDNUNGS, FORSCHUNGS-LAGE-ABSTELLUNG IST IN DIESEM GEBIET AUF DER PARZELLE 81/2 INDIVIDUEL WEG GEORDNET WERDEN.

DAS GELÄNDE WÖHNLICH DER VERSORGUNGS-BAHNLINIE DES BETRIEBSEIGENEN BRAUNKOHLENBAHNPARK ZU BIEDTOW GEHÖRT DIE BRACHFLÄCHE AUFWERTET UND WIEN VON EINEM 150 M-PUFFERSTREIFEN DURCHQUERTET.

EINE AUS WÖHNLICHEN PLANUNG IST DA, DAS GESAMTE GELÄNDE EINER SINNVOLLEN ÖFFENTLICHEN UMWELTVERTRÄGLICHEN UND STANDORT-OPTIMIERENDEN NEUEN NUTZUNG IM TRENNUNG UNTERSTÜTZENDE ÖFFENTLICHKEITS-BERÄTUNG ZUGEFÜHRT.

2. ENTWICKLUNG IN DER BAUSTÄTTLAUNG § 1(4) BauGB

DAS GEBIET UMFASST DIE PARZELLEN 81/1 BIS 81/4 AUF DER GEMARKUNG KULKWITZ UND IST IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ALS GEWERBEGEBIET ABGEGRENZT.

DIE BEBAUUNG WURDE VORÜBERGEHEND VOR DEN JAHREN EHEMALS DIE NEUE BETTFEDERNEN GEWERBLICH GENUTZTEN FLÄCHEN. EBENE ENTWICKLUNG VON CA 200 JAHREN DIT DEN BRAUNKOHLENBAHNS UNTER TAGE BEGONNEN HATTE.

DURCH DIESE ENTWICKLUNG IST DIE GEWERBE-ÖFFENTLICHKEIT GEPRÄGT VON EINE GEMÄCHENEN EINGRÜTE-ÖFFENTLICHKEIT ZUR WOHNEN. ARBEITEN UND LANDWIRTSCHAFT IN DEN DREI ORTSTEILEN BIEDERITZER GOHRERS UND KULKWITZ.

3. BELAUTUNGEN DES PLANUNGSGEBIETES:

ÖFFENTLICHKEITSBEZIEHUNGEN-ÖFFENTLICHKEITSBEZIEHUNGEN

NEUE NUTZUNGSBEREICHT IST DURCH INTENSIVE VORBERATUNGEN MIT EINHÖTIGEN INFORMIERTEN ABGEÖLDNET.

ÖFFENTLICHKEITSBEZIEHUNGEN-ÖFFENTLICHKEITSBEZIEHUNGEN

BIEDERITZER GOHRERS, BIEDERITZER, WELCHES DIE ANGEÖFFNETEN NEUEN UNTERNEHMEN
DIE BAUSTÄTTLAUNGEN VON EHEMALIGEN INDUSTRIE-GEBÄUDEN SOLLTEN
TRENNUNG ALS DOKUMENTE ERHALTEN
LANDSCHEIDEN DR. PÖCHIG
BIEDERITZER, WELCHES DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
BEREICH DOLLEN DIE GÄSTE-PÄSTEN-ÖRÖTZCHEITEN IN DIE
KONZEPTION DES FREIRAUMES-GESTALTUNG MIT EINBEZIEHEN
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

DIE NEUEN VORHABEN MIT AUSGEBENDEN FLÄCHENBRAUT
STARK MASSTABSGERECHT IN DIE NOCH LÄNDLICH ÜMGEBUNG
MIT EINÖRTPÄT ABSCHÖNEN WÖHNEN UND FREIZEIT-ÜMGÄSTEN
EINGEBUNDEN.
DIE ÖFFENTLICHKEIT MASSTAB EINIGEN EINIGEN UND GEMÄTEIGEN
FORMEN DIE EINZEL WÖHNEN UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT ÖFFENTLICHKEIT
VERÖFFENTLICHKEIT DER GEMÄTEIGEN ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
ENTWICKLUNG IM GEBIET-GEWERBEGEBIET BEIBEHÖTE BEI 1 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
BEIBEHÖTEN BEIBEHÖTEN.

DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE EINZELNEN GÄSTE-ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

DIE EINZELNEN GÄSTE-ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

4. FLÄCHENBERECHNUNG

DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT IN DIESEM GEBIET WÖHNLICH DEN
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

5. VERFÜGUNG - BESCHLEUNIGUNG:

DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

6. SCHAFFUNG THE ARBEITSPLÄTZE:

DURCH DIE ARBEITSPLÄTZE
DIE ARBEITSPLÄTZE
DIE ARBEITSPLÄTZE
DIE ARBEITSPLÄTZE
DIE ARBEITSPLÄTZE
DIE ARBEITSPLÄTZE
DIE ARBEITSPLÄTZE

ARBEITSPLÄTZE UND BRAUNKOHLENBAHNPARK
DIE ARBEITSPLÄTZE
DIE ARBEITSPLÄTZE
DIE ARBEITSPLÄTZE
DIE ARBEITSPLÄTZE
DIE ARBEITSPLÄTZE
DIE ARBEITSPLÄTZE

RAVENSBURG DEN 26.06.20.12.1992

GEMEINDE KULKWITZ
BÜRGERMEISTER

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet GE 3" im Kulkwitz

Rechtsgrundlagen

- baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253); zuletzt geändert durch Einkungsverfrageesgesetz vom 23.09.1990 (BGBL. II S. 885, 1225)
- Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Einkungsverfrageesgesetz vom 23.09.1990 (BGBL. II S. 885, 1224).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die darstellung der Planzeichen (Planzeichen - PlanzVO - vom 30.12.1990 (BGBL. I S. 58).
- Baugrundungsrichtlinien Vorschriften des Landes Sachsen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE gemäß § 9 BauNVO) entsprechend dem Einschriebsplan im Plan.
Die zulässige Art der Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO.
Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.
Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Sonstige Sondergebiete (SO gemäß § 11 BauNVO) entsprechend der Einschriebsplan im Plan.
Zulässig sind die Sondergebietsnutzung nach § 11 Abs.2 BauNVO
wie
- Gewerbegrundgrundstücke, Hotelanlagen bis zu 150 Betten
- Wohnungsbau 1,5, als Doppelhaushäuser
- Sport- und Freizeitanstrichungen im geschlossenen Gebäuden
- Freisportanlagen und kamm BTU, als Lärmschutzwälle-Flächen gepflanzt werden.
- Gastronomiebetriebe
- Verpflegungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE 16 + 22 Baunutzungsvorordnung, entsprechend den Einschriebsplan im Plan. Gemessen durch festgesetzten der GRZ, GFZ und Höhe der baulichen Anlagen und § 19 Abs. 4 BauNVO.
Aufgrund der art und Ausmaß der baulichen Nutzung mit großen Stellplätzen und Erschließungsbedarf können die Übergreifen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer max. GRZ von 0.8 zugelassen werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung "Abweichende Bauweise" entsprechend den Einschriebsplan
Es ist zulässig, die Gebäuden gilt die offene Bauweise.
Ausnahmsweise der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

1.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge von Max. 1,00 m Tiefe und Max. 4.00 m Breite sind zulässig.
Die Gesamtbreite der Überschreitungen darf jedoch nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudelängenfassade betragen. Die Tiefen sind in den Gemeinsamen Grundstücksflächen über Baugrenzen nach § 14 BauNVO zulässig.
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO nicht zugelassen; Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dächer

Dachform entsprechend den Einschriebsplan im Plan
Dachneigung entsprechend den Einschriebsplan im Plan. Gebäudehöhe gem. §16 BauNVO
Dachneigungen entsprechend den Einschriebsplan im Plan
Dachdeckungen: grelle farben, glänzende Metall- oder helle kunststoffoberflächen sind nicht zulässig

2.2 Außenwandflächen

Grelle farben, glänzende Metall- oder helle kunststoffoberflächen sind grundsätzlich nicht zugelassen.

2.3 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig. Sie sind an wenigstensinnigen Gebäuden über der Oberkante der Attika und an eingeschossigen Gebäuden über dem höchsten Punkt des Daches nicht zulässig.

2.4 Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verwenden, sofern nicht unsere, überspannende gesetzlichen Bestimmungen den entgegenstehen.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer.
Höhe max. 1,50 m. Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum 1,00 m.
Sie sind einfarbig der öffentlichen Fläche auf Dauer zu begrünen.

2.6 Gestaltung von Grundstücksflächen

Die Vorsorgegung der nicht überbauten oder nicht Bauzwecken dienenden Grundstücksflächen ist entsprechend der Bauordnung und Bebauungsplan zu gestalten und zu bepflanzen. Dieses Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.
Die Baumarten haben den Vorlaufer der Bauvorschriftsplanzen einzelnen Grünpunktplan mit allen wesentlichen Gestaltungsmerkmalen und Materialangaben der Bepflanzung und Bodenbelägen.
Die Grünplanung der Verkehrsgrundstücke oder Wege ist die Gestaltung der Freiraumplan mit einbezogenen. Die Sichtermöglichkeiten sind dauer zu halten.

2.7 Einzelanlage

Die Nutzung und die Betriebsplätzen des Versorgungsplatzes sind zwischen der Betriebsamt der Bahnanlage und den Grundstücksgrenzbereich durch Hecken-Umgang abzuschlimmen und festzulegen.

2.8 Stellplatzanlagen

Für das gesamte Planungsgebiet ist ein Stellplatzkataster der 1% Inv. - Bauordnung - Sachsen, der § 22(2) vom 06.10.1992 erstellt worden. Die Stellplatzanlagen sind entsprechend einem Bestandsplan des Bauamtes und damit Dinnbend.

3. Hinweise:

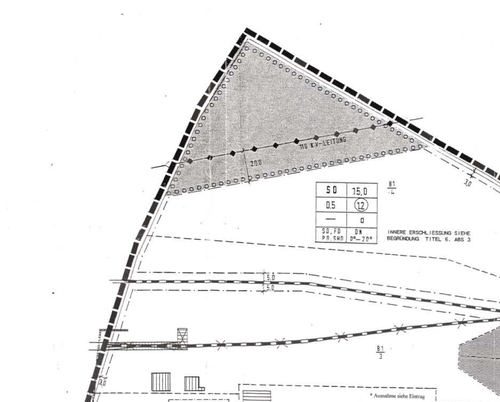
3.1 mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

3.2 In Baugenehmigungsverfahren ist gemäß § 9 Abs. 2a Bundesnaturschutzgesetz die Zustimmung der oberisten Landesbehörde erforderlich.

3.3 Auf den unbedingten Schutz des Grundwassers wird hingewiesen. In sind das wasserhaushaltsgesetz § 19. des Immissionsschutzgesetz und das Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten.

Aufgestellt von Planfertiger:
Ravensburg, den 11.06.1992
DIPL. ING. DIETER RADLE
STADTPLANER ÖFF. PRÜFER ARCHITEKT
AN DER BAUSTRASSE 17
7980 RAVENSBURG
TEL. 07 51 / 14 91

Gesellt von Gemeinderat:
Kulkwitz, den 30.07.1993
Bürgermeister



Nutzungsschablone

Baugebiet	Max. Gebäudehöhe in m
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
----------	Bauweise
Dachform	Dachneigung

* 1. Änderung des B-Planes
Die Gemeinderatsversammlung hat am 9.06.2000 den Beschluß Nr. 190.a/00 des Ausschusses des Bebauungsplanes Gewerbegebiet GE-3/Nord in Kulkwitz in vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs.1 BauGB beraten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Anzahl der Geschosse für Gewerbegebiete von 15,50m Diese Anzahlen beziehen sich ausschließlich auf das Labor- und Betriebsgebäude der Dr. Fedisch GmbH auf dem Flurstück Nr. 81/2.

Kulkwitz
Bürgermeister
30. Juli 1996

ZEICHENERKLÄRUNG

GE	Gewerbegebiet		Baugrenze
SO	Sondergebiet		von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen, Sichtflächen
0.5	Grundflächenzahl		Straßenverkehrsfläche
(2)	Geschoßflächenzahl		Ein- und Ausfahrt
15.0	max. Gebäudehöhe		Bahnanlage
o	abweichende Bauweise		oberirdische Stromleitung
16.70 / 17.00	Buttelbach, Flachdach / Buttelbach, Satteldach		Stützmauer
FD	Dachneigung		Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / private Grünfläche
PF	Anpflanzgebot für Bäume (Alleen), private Grünfläche		
AB	Abriß geplant		
DZ	Gebäude unter Denkmalvorschutz		
LR	Leitungsrecht		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Änderung des B-Planes vom 01.04.96

Bürgermeister
30. Juli 1996

PLANFERTIGUNGSPLAN REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
GEMEINDE KULKWITZ KREIS Gewerbegebiet in Verbindung mit Schreiben vom
Gemeinde Kulkwitz Landkreis: GE-3-Nord
Gemeinde Kulkwitz Regierungsbezirk: Leipzig Register-Nr.: 75-4-2-2
Gemeinde Kulkwitz Kreis: Leipzig Land

vorübergehender Standort für Kläranlanlage

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN KULKWITZ

GEWERBEGEBIET GE3/NORD

MASSSTAB 1/1000
DATUM 26.06.92
GROESSE 0.33 m²
PROJECT-NR. B 119.3
ZEICHNUNG NR.

PLANING: DIPL. ING. D. RADLE STADTPLANER ÖFF. PRÜFER ARCHITEKT AN DER BAUSTRASSE 17 7980 RAVENSBURG TEL. 07 51 / 40 91 FAX. 07 51 / 3 36 30

BAUHERR: GEMEINDE KULKWITZ