

3.0. Begründung zum Bebauungsplan

2.1. Allgemeine Erläuterung zum Vorhaben

Bezeichnung: **Gewerbegebiet Löbnitz**

Standort: **Gemeinde: Löbnitz**
Landkreis: Staßfurt
Land: Sachsen-Anhalt

Gemarkung: Flur 2
Flurstücke 394/8, 418/8
419/8, 443/8
446/14, 445/8
517/7

Fläche: ca. 8 ha

Straßenanschluß: Landstraße
Löbnitz - Bahnhof + Neugattersleben
zur Bundesstraße 71

Planträger: Gemeindeverwaltung Löbnitz

Planungsbüro: INCO Invest-Consult Magdeburg
GmbH

2.2. Erläuterung der geplanten Bebauung

2.2.1. Planaufstellung - Plananlaß

Grundlage der Planaufstellung sind § 1, Abs. 3 und § 10 Bau GB (Fassung vom 8. 12. 86) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-Vo) in der Fassung vom 13. 1. 90 und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungs-Vo) vom 30. 7. 1981

Ausgangspunkt der Erschließung des Gewerbegebietes in Löbnitz sind die Maßnahmen zur Förderung der wirtschaftlichen Infrastruktur im Bereich der Gemeinde Löbnitz.

Ziel dieser Maßnahmen ist es, klein- und mittelständische Betriebe anzusiedeln, um neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Grundlage zur Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet Löbnitz sind der Entwurf der Leitplanung. Die Bereitstellung der Flurstücksflächen 394/8, 418/8, 419/8, 443/8, 446/14, 445/8 und 517/7 im Flur 2 und der vorliegende Vermessungsplan.

Die Geländeerschließung ist durch Finanzierungsmaßnahmen der Landesregierung vorgesehen. (Fördermittel)

Die Erschließung des Gewerbegebietes beinhaltet folgende Baumaßnahmen:

- HAUPTERSCHLIEßUNGSTRASSE FÜR:
 - . Elektroversorgung
 - . Regenwasserkanal
 - . Schmutzwasserkanal
 - . Trinkwasserleitung
 - . Straße im Gewerbegebiet einschl. Straßenbeleuchtung
 - . Kläranlage

Alle anderen Baumaßnahmen, wie Anschlüsse für die einzelnen Abnehmer sowie Zuführung zu den Funktionsanschlüssen auf dem Gewerbegebiet, müssen durch die einzelnen Gewerbetreibenden erfolgen.

Der Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich für die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet fest.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet garantiert entsprechend § 8 Bau NVO eine mögliche Ansiedlung von Gewerbetreibenden sowie sie für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

Das vorhandene Gelände ist reine landwirtschaftliche Nutzfläche ohne bauliche Anlagen.

Das Gewerbegebiet (Planungsbereich) wird begrenzt:

- im Norden: Landwirtschaftliche Nutzfläche
 (Gemarkungsgrenze zu Neugattersleben)
- im Süden: Kleingartenanlage
- im Westen: Eisenbahnstrecke 682 Calbe - Güsten
- im Osten: Landstraße Löbnitz - Bahnhof - Neugattersleben (LIO 73)

2.2.2. Maße der baulichen Nutzung und Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbefläche, die im § 17 Bau NVO genannte Grundflächenzahl (GRZ) ausgeschöpft und mit 0,8 fixiert.

Für die Geschoßflächenzahl wird 1,6 festgelegt.

Für die Bebauung werden Gebäude mit max. 2 Vollgeschosse und einer max. Traufhöhe von 10 m festgesetzt.

Die Hauptgebäudeachsen der noch zu planenden Hochbauten sollen senkrecht oder parallel zu der Erschließungsstraße verlaufen.

Die Bauweise im Plangebiet wird nach § 22 Abs. 1 und 2 Bau NVO als offene Bauweise definiert.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

2.2.3. Verkehrstechnische Erschließung

Das Gewerbegebiet soll verkehrstechnisch an die Landstraße L10 73 zwischen Löbnitz und Bundesstraße 71 Halle - Magdeburg angeschlossen werden.

Innerhalb des Planungsgebietes ist durch die Straße ein Erschließungssystem aufgebaut, das die Erreichbarkeit aller Grundstücke gewährleistet.

Die gewählte Verkehrsraumbreite gewährleistet

- eine ausreichende Fahrbahnbreite
- einen kombinierten Fuß- und Radweg (einseitig) sowie
- einen Anteil von straßenbegleitenden Grünflächen

Der ruhende Verkehr ist ausnahmslos auf den Gewerbegrundstücken unterzubringen.
Öffentliche Stellplätze werden nicht ausgewiesen.

2.2.4. Grünordnung

Die Erschließungsstraße erhält auf einer Seite einen 3,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen.
Zwischen Fußweg und Gewerbegebiet wird ein 0,75 m breiter Trennstreifen als Grünstreifen ausgebildet.
Neben diesen öffentlichen Grünstreifen werden am Rand des Gewerbegebietes private Anpflanzungen als Windschutz bzw. als Begrünung, wie im B-Plan dargestellt, vorgeschrieben.

Eine zeitlich abgestimmte Bepflanzung wird empfohlen.

Die weitere Begrünung auf dem Gewerbegebiet bleibt den Eigentümern überlassen.

2.2.5. Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über die im Gewerbegebiet vorgesehene Trafostation.
Seitens des Energielieferanten wird vorgeschlagen, die Trafostation mittig (im Lastschwerpunkt) bzw. jeweils einen am Anfang und am Ende der Erschließungsstraße anzuordnen.

Die Versorgung der einzelnen Gewerbetreibenden mit Energie erfolgt nach entsprechendem Antrag auf Bezug von Elektroenergie, der beim zuständigen Energielieferanten zu stellen ist.

Die Erschließungsstraße erhält eine Straßenbeleuchtung.

2.2.6. Bewässerung

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Anbindung an den Endpunkt der vorhandenen Trinkwasserleitung NW 100 am letzten Grundstück vor dem geplanten Gewerbegebiet.

(Anbindepunkt siehe Bebauungsplan)

Der Versorgungsträger fordert als Material für die Trinkwasserleitung PE-Rohr bzw. Gußrohr.

2.2.7. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach Möglichkeit aus dem öffentlichen Trinkwassernetz, durch einzubauende Hydranten zu entnehmen.

Wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs nicht ausreichend ist, ergeben sich für die zuständige Gemeinde (Grundschatz) folgende Deckungsmöglichkeiten:

- Entnahme aus Löschwasserteichen
- Entnahme aus Löschwasserbrunnen und
- Entnahme aus Löschwasserbehältern

siehe hierzu auch Festlegung Punkt 2.3.2.

2.2.8. Entwässerung

Regenwasser: Das Regenwasser des Gewerbegebietes wird in das erneuerte Entwässerungsnetz der Gemeinde eingeleitet.

Dieses Entwässerungsnetz wird durch die Bode als Vorfluter entsorgt.

Schmutzwasser: Als Endlösung ist die Ableitung in das zentrale Abwassernetz mit Klärwerk zwischen den Gemeinden Löbnitz und Hohenerxleben vorgesehen.
Als Zwischenlösung ist vorgesehen, das Schmutzwasser über eine vollbiologische Klein-Kläranlage in das Entwässerungsnetz der Gemeinde einzuleiten.

2.2.9. Müllentsorgung

Erfolgt entsprechend den Festlegungen der Gemeindeverwaltung Löbnitz.

Der Verursacher ist für die Müllbeseitigung verantwortlich.

2.2.10. Fernmeldetechnik

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gewerbegebietes wird zum gegebenen Zeitpunkt durch die Deutsche Bundespost, Bereich Telekom, gewährleistet.

Die Vorbereitung, Realisierung und Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt in Eigenverantwortung der Deutschen Bundespost. Vor Baubeginn ist mit dieser Institution eine Leerverrohrung abzustimmen.

Im Gewerbegebiet befinden sich keine Leitungen der DP.

2.3. Textliche Festsetzungen

2.3.1. Baugrenzen

Für alle zu errichtenden baulichen Anlagen gilt die Festsetzung der Baugrenzen. Die Abstandsflächen gem. § 7 der Bauordnung sind einzuhalten.

Abweichungen sind zu beantragen

2.3.2. Bauweise

Für das Gewerbegebiet sind die Vorschriften der "offenen Bauweise" anzuwenden.

Gebäudelängen, Höhen und Gebäudearten sowie Dachformen sind mit dem zuständigen Planungsamt abzustimmen.

Für die Hochbauten werden feuerbeständige bzw. feuerhemmende Umfassungen sowie eine harte Bedachung festgelegt.

2.3.3. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

Vorgenannte Anlagen müssen gem. § 12 Bau NVO einen Mindestabstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze einhalten. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 4,0 m Breite zulässig. In begründeten Ausnahmen ist eine Ausnahmegenehmigung einzuholen.

2.3.4. Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind von Bewuchs, baulichen Anlagen und anderen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraße

2.3.5. Bebauungsabstände

Von der Eisenbahnstrecke Calbe - Güsten sind im Abstand von 20,0 m (ab Gleismitte) keine baulichen Anlagen zu errichten.

Von der Straßenkante L10 73 Löbnitz - Bhf. Neugattersleben sind 20 m bis zur Baugrenze freizuhalten.

2.3.6. Freizuhaltende Schutzfläche

Die Fläche am Ende der Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan als freizuhaltende Schutzfläche ausgewiesen.

Es ist geplant, dieses Gewerbegebiet nach Süden auszudehnen und die Straße weiterzuführen.