

Bebauungsplan

Nr.

Industriegebiet III Barby

Stadt Barby

Landkreis Schönebeck

Land Sachsen - Anhalt

Gustav-Adolf-Straße 15
O-3024 Magdeburg
INVEST - CONSULT - GMBH
Telefon 551585+551829
Telefax 558497

I N H A L T S A N G A B E

<u>Gliederung der Begründung</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
1.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vorhaben	2
1.2 Planunterlage	3
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2. Rahmenbedingungen für den B - Plan	3
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B - Planes	4
3. Wesentlicher Inhalt des B - Planes	4
3.1 Planaufstellung	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Gestalterische Festsetzungen	5
3.4 Erschließungsmaßnahmen	5
3.5 Kostenübersicht	
3.6 Flächenübersicht	

1.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vorhaben

Bezeichnung: Industriegebiet III Barby

Standort: Barby
an der LIO 51 nach Schönebeck
Landkreis Schönebeck
Land: Sachsen - Anhalt

Gemarkung: Flur 1
Flurstück 70/1, 11/1 - 11/4 u.a.

Fläche: 17 ha

Straßenanschluß: Landstraße

Planträger: Stadt Barby

Planungsbüro: INCO Invest Consult GmbH
Magdeburg

1.2 Planunterlage

Die Einordnung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage des Entwurfes des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Barby, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung und eines Auszuges der Flurkarte der Flur 1.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt Nord - westlich von Barby an der LI0 51 nach Schönebeck, zwischen den Orten Barby und Pömmelte.

Es wird in Nord - östlicher Richtung begrenzt durch die Industriegebiete GI I, II, in östlicher Richtung durch Gartenanlagen.

Weiterhin durch landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen und durch das Kiesabbaugebiet im Süden.

2. Rahmenbedingungen für den B - Plan

2.1 Entwicklung aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes

Grundlage zur Erschließung des Industriegebietes Barby bildet der Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Die im Entwurf konzipierte städtebauliche Entwicklung sieht mit dem Planungsgebiet einen Übergang nord-östlich der Eisenbahnlinie Calbe - Güterglück von der Stadtbebauung zum Industriegebiet vor.

Hierbei werden schon vorhandene Industriestandorte genutzt, rekonstruiert und erweitert.

Ziel für das Planungsgebiet ist es weiterhin, Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung bereitzustellen.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan paßt sich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung an.

S. Stellungnahme der Bezirksregierung Dezernat 33,
vom 08.05.1992

2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, zunächst eine Ersatz-Erschließungsverkehrsfläche für die bisherige Trasse, die Monplaisierstraße, zu schaffen.

Die Straßenführung erschließt das Industriegelände I und II, das neu zu errichtende Werk Cerestor und das GI III von der LI0 51 aus.

Weiterhin ist es erforderlich, für Industrie- und Gewerbebetriebe, die aus der Stadt verlagert werden sollen bzw. als Folgeinvestoren der Cerestor erschlossene Gewerbeflächen bereitzustellen.

Diese Maßnahmen haben das Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen für die Stadt Barby und Umgebung und von erheblichen steuerlichen Einnahmen.

Der Bebauungsplan dient weiterhin der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Barby, d.h., der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse einerseits und die Berücksichtigung der mittelständischen Wirtschaft andererseits.

3. Wesentlicher Inhalt des B - Planes

3.1 Planaufstellung

Ausgangspunkt der Erschließung des Industriegebietes Barby sind die Maßnahmen der Förderung der wirtschaftlichen Infrastruktur im Bereich der Stadt Barby die vorliegenden Gewerbeanträge sowie der Bedarf an Kapazitätserweiterung der ortsansässigen Betriebe.

Grundlage zur Erschließung des Industriegebietes Barby bilden der Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Für die Erschließung ist der Einsatz von Fördermittel der Landesregierung vorgesehen.

Die Erschließung beläuft sich auf den Straßenbereich, die Ver- und Entsorgung von Be- und Entwässerung.

In der Leitplanung wird dieses Gebiet als Industriegebiet ausgewiesen.

Das vorhandene Gelände ist reine landwirtschaftliche Nutzfläche.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Industriegebiet ist eine 1 - 3 geschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 bis zu höchstens 3 Vollgeschossen mit max. 2,80 m Geschoßhöhe vorgesehen.

Im Straßenbereich sollte eine einheitliche Bauweise geplant werden, um dem Gewerbegebiet eine bestimmte Gestaltung zu geben.

Auf den dahinter liegenden Flächen sollten die Funktionsanlagen sowie Funktionsflächen angeordnet werden.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Für das Plangebiet sind Windschutzpflanzungen als äußerer Abschluß vorgesehen.
Die Bepflanzung sollte in die Planung einbezogen werden.

Es ist ein Begrünungsprojekt zu erarbeiten und dem Gartenbauamt vorzulegen.

Sichtdreiecke sind von Bewuchs, baulichen Anlagen und anderen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten.
Das Maß gilt als Oberkante Erschließungsstraße.

3.4 Erschließungsmaßnahmen

- Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Straße 1. BA - 3. BA bis zur Einbindung in die LI0 51.

Über eine Kreuzung werden mittels Stichstraße die Gewerbegebiete erschlossen.

Als Fahrbahnbreite werden 6,50 m mit einseitigem Fuß- und Radweg vorgesehen.

Zwischen Fußweg und Gewerbefläche wird ein 2 m breiter Grünstreifen vorgesehen.

Auf der gegenüberliegenden Fahrbahnbreite wird ein 3 m breiter Grünstreifen angeordnet. Jede Gewerbefläche erhält eine Einfahrt zum Gelände.

- Regenwasserableitung

Die Ableitung des häuslichen und gewerblichen Abwassers sowie des Niederschlagswassers der Dach- Hof- und Straßenflächen erfolgt im Trennsystem.

Da die genauen Betriebsstrukturen und Produktionsprozesse der neuen Betriebe noch nicht feststehen, wurde der Anfall des Schmutzwassers entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt A 118 ermittelt.

Die Ermittlung des Regenwassers wurde mit einer Regenspende von 100 l/s für eine Dauer von 15 min ermittelt.

Aus der Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes ist die Versiegelung des Bodens zu minimieren. Die Flächen des ruhenden Verkehrs sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen, um dem Versickern von möglichst viel Regenwasser entgegenzukommen.

Die Regenwasserleitung DN 500 - DN 800
(DN 1000)

verläuft im Gewerbegebiet im Bereich der Straßenführung in einem Graben mit der Schmutzwasserleitung. Über eine Pumpstation wird das Regenwasser in den Vorfluter abgeleitet.

- Schmutzwasserableitung

Die Trassenführung verläuft innerhalb der Straße und entsprechend des natürlichen Geländegefälles. Die Schmutzwasserleitung besteht aus Steinzeug DN 250.

Eine gesonderte Abwasserbehandlung ist nicht erforderlich, da die Abwässer über eine Transportleitung zur Kläranlage Calbe fließen

- Wasserversorgung

Die Linienführung der Wasserleitung wird als Ringleitung entlang der Gewerbestraßen verlegt. Die Wasserleitung setzt sich aus Versorgungsleitungen und Anschlußleitungen zusammen.

Versorgungsleitungen	DN 100
Anschlußleitungen	NW 50

- Löschwasserbedarf

Mittels des Trinkwassernetzes wird der Grundschutz abgesichert (Hydranten)

Der Objektschutz ist vom Rechtsträger oder Eigentümer in eigener Verantwortung mit den Versorgungsträgern und der Feuerwehr speziell für das Objekt abzustimmen.

- Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Festlegungen der Stadt Barby.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind Neuverkabelungen zu den Unternehmen erforderlich sowie der Aufbau eines Fernmeldetypengebäudes mit entsprechender Amtstechnik notwendig.

Diese Vorhaben sind zu planen und konzeptionell aufzunehmen.

- Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über eine im Gebiet vorgesehene Trafostation.

Das Industriegebiet bekommt eine im Straßenbereich anzuordnende Straßenbeleuchtung.

- Begrünung

1. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelten:

je 200 m² Fläche ist mindestens ein baumartiges Gehölz wie Plantane, Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Lärche oder Kiefer zu pflanzen.

Die Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 20 cm gemessen in 1 m Höhe aufweisen.

Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mindestens 2 m² betragen.

2. Die Begrenzung des Plangebietes zur Kleingartenanlage und vorhandener Wohnbebauung ist durch einen 10 m breiten Grünstreifen mit neuer Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten.

Für die Neuanpflanzungen sind gebietstypische Laubgehölze zu verwenden:

Bäume: (siehe Punkt 1)

Sträucher: Holunder, Schlehe, Hasel u. Flieder

3. Die Grenzflächen zwischen den Einzelgrundstücken innerhalb des Industriegebietes sind zu begrünen.

Textliche Festsetzungen

1. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt:

Je 200 m² Fläche ist gem. § 9 (1) Ziffer 25 a und b Bau GB mindestens ein baumartiges Gehölz wie Platane, Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Lärche, Kiefer zu pflanzen.

Die Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen

Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mindestens 2 m² betragen.

2. Da der Barbyer Landgraben ein Gewässer I. Ordnung ist, ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m von jeglicher Bebauung und Einfriedung freizuhalten.
3. In unmittelbarer Nähe des GI-Gebietes befindet sich der "Düstere Sumpf". Hier ist ebenfalls ein 10 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Einfriedung freizuhalten.
4. Die Grenzen zwischen den Einzelgrundstücken innerhalb des Gewerbegebietes sind zu begrünen.
5. Parallel zur LI0 51 Schönebeck - Barby ist eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen von der äußeren Fahrbahnkante (am GI-Gebiet gelegen), einzuhalten.
6. Der Abstand der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante) darf 50 m nicht überschreiten.

K O S T E N Z U S A M M E N S T E L L U N G

für die Erschließung des > Industriegebietes

B a r b y

Kostengruppe	Netto-Summe (DM)	MwSt (DM)	Brutto-Summe (DM)
Tit.1 Straßenbau			
1. Bauabschnitt	1.624.800,-	227.472,-	1.852.272,-
2. Bauabschnitt	726.416,-	101.698,-	828.114,-
3. Bauabschnitt	150.624,-	21.087,-	171.711,-
4. Bauabschnitt	764.783,-	107.070,-	871.853,-
Gesamt:	3.266.623,-	457.327,-	3.723.950,-
=====			
Tit.2 Regenwasserkanal	641.814,-	89.854,-	731.668,-
Tit.3 Schmutzwasserkanal	404.760,-	56.666,-	461.426,-
Tit.4 Straßenbeleuchtung	165.150,-	23.121,-	188.271,-
Tit.5 Trinkwasserleitung	387.000,-	54.180,-	441.180,-
<hr/>			
Baukosten	4.865.347,-	681.148,-	5.546.495,-
Baunebenkosten	456.721,-	63.941,-	520.662,-
Gesamtkosten	5.322.068,-	745.089,-	6.067.157,-
=====			