VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Speditionshalle der Firma "FALKEN - TRANS" Mosel

Begründung und Festsetzungen

PLANUNG und ENTWURF:

LOGPLAN
Industrie - und Logistikplanung GmbH
Waldenburger Str. 34 - 44
O - 9610 Glauchau

GBI - Planungsbüro
Tiefbau/Wasserwirtschaft GmbH
Kurzer Weg 1
O - 9610 Glauchau

neue Telefonverbindung
Glauchau
03763 5000-0 (40-42)
Fax 03763 15128
neue PLZ 08371

Vorhaben - und Erschließungsplan

Auftraggeber: Firma "FALKEN - TRANS" GmbH Mosel, Familie Spitzer

Bearbeiter

Dietlind Frenzel, Dipl. - Ing.

LOGPLAN
Industrie - und Logistikplanung GmbH
Waldenburger Str. 34 - 44
O - 9610 Glauchau
Tel.: 03763 - 6247
Fax.: 6250

Guido Günther, Dipl. - Ing.

GBI - PLANUNGSBÜRO
Tiefbau/Wasserwirtschaft GmbH
Kurzer Weg 1
O - 9610 Glauchau
Tel., Fax: 03763 - 3720

Bestätigt:

Jürgen Richter
Architekt

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN 2204-92-3

Bestätigt:

Guido Günther
Dipl. - Ing.

LOGPLAN
Industrie - und Logistikplanung GmbH
Waldenburger Str. 34 - 44
O - 9610 Glauchau
Tel.: 03763 - 6246
Fax.: 6250

GBI - PLANUNGSBÜRO
Tiefbau/Wasserwirtschaft GmbH
Kurzer Weg 1
O - 9610 Glauchau
Tel., Fax: 03763 - 3720

Inhaltsverzeichnis

1. Erläuterungen zum Vorhabenplan

1.1 Beschreibung des Planbereiches

1.1.1 Allgemeine Angaben
1.1.2 Räumlicher Geltungsbereich
1.1.3 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen
1.1.4 Allgemeine Bemerkungen zur Erschließung
1.1.5 Grundbesitzverhältnisse

1.2 Aufgabe und Ziel der Planung

1.2.1 Allgemeines
1.2.2 Rechtliche Grundlagen - Maß der baulichen Nutzung
1.2.3 Bauweise
1.2.4 Verkehr
1.2.5 Umwelt
1.2.6 Landschaft/Grünordnung
1.2.7 Zusammenfassung

2. Festsetzungen und rechtliche Grundlagen

3. Erläuterungen zum Erschließungsplan

3.1 Trinkwasserversorgung
3.2 Abwasserentsorgung
3.3 Elektroenergieversorgung
3.4 Telekom
3.5 Gasversorgung
3.6 Straßenbeleuchtung

1.1.4. Allgemeine Bemerkungen zur Erschließung

Das Gebiet ist im Moment noch relativ schlecht erschlossen. Eine am Grundstück vorbeiführende Druckleitung soll zur Trinkwasserleitung umfunktioniert werden. Sie muß noch mit Zementmörtel ummantelt werden. Der Termin der Inbetriebnahme steht noch nicht fest.

Eine Abwasserleitung in diesem Bereich liegt nicht an, ist aber in der Planung bestätigt. Es wird davon ausgegangen, daß die Abwasserleitung zeitlich so fertiggestellt ist, daß ein problemloser Anschluß für das Bauvorhaben "Falken - Trans" möglich ist.

Eine Gasleitung wird im Moment nicht zu diesem Gebiet geführt.

Am geplanten Gebiet führen zwei 10-kV-Kabel vorbei. Der max. Anschlußwert, um keine teilnehmereigene Trafostation bauen zu müssen, beträgt100 kW, der bei diesem Vorhaben nach Angaben des Bauherren nicht überschritten wird.

1.1.5. Grundbesitzverhältnisse

Das zu bebauende Grundstück der Flurstücke 394/7, 394/8 ist Eigentum der Fa. "Falken-Trans" GmbH Mosel, Familie Spitzer.

1. Erläuterungen zum Vorhabenplan

1.1. Beschreibung des Planbereiches

1.1.1. Allgemeine Angaben

Das Grundstück der Fa. "Falken-Trans", die Flurstücke 394/7, 394/8 Mosel, hat eine Größe von 2,74 ha, davon rund 0,7 ha Unland, von dessen Bebauung abgesehen wird.

1.1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Östlich des Grundstückes, unmittelbar an der Grundstücksgrenze, fließt die Zwickauer Mulde. Westlich des Grundstückes liegt eine sandgeschlämmte Straße. Ca. 70 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt befindet sich die Eisenbahnlinie Glauchau - Zwickau, im Norden grenzt das Grundstück an die ZiMo-Jungpflanzen-GmbH, im Süden direkt an die Gemarkung Oberrothenbach, die ehemalige Kiessandaufbereitungsanlage.

1.1.3. Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

Das Gelände wurde landwirtschaftlich genutzt.

Westlich, zwischen der Straße und der Bahnlinie, liegt ebenfalls eine zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche. Dieser Bereich zwischen der ZiMo-Jungpflanzen-GmbH, der Kiessandaufbereitungsanlage und der Bahnlinie ist im Entwurf desFlächennutzungsplanes Mosel als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Somit besteht Übereinstimmung zwischen dem vorhandenen Flächennutzungsplan und dem geplanten Bauvorhaben.

Die Kiessandaufbereitungsanlage Oberrothenbach ist zur Zeit eine Industriebrache, aber historisch gesehen ein traditioneller Industriestandort. Dieses Gelände ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberrothenbach ebenfalls als Gewerbegebiet festgeschrieben.

1.2. Aufgabe und Ziel der Planung

1.2.1. Allgemeines

Aufgabe der Planung ist es, Bebauungsplan und -konzept so zu erstellen, daß über Teillösungen in Abschnitten zur Endbebauung gelangt wird. Ziel soll es sein, daß Gelände so zu beplanen, daß eine Speditions- und Logistikfirma sowohl bei Teillösungen, während der Erweiterungsphasen als auch bei der Endbebauung arbeiten kann.

Das Gelände bietet sich zur Ansiedlung von Gewerbe durch das sich in unmittelbarer Nähe befindliche Kieswerk als traditioneller Industriestandort an. Vorteilthaft für den Standort ist die vorhandene sandgeschlämmte Straße. Jedoch ist ein Ausbau für Schwerlastverkehr unumgänglich.

1.2.2. Rechtliche Grundlagen - Maß der baulichen Nutzung

Rechtliche Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die § 2, 8, 9 und 10 des BauGB in der Fassung vom 01. 09. 90, der § 246 a Absatz 6 des BauGB im Zusammenhang mit § 55 der Bauplanungszulassungsverordnung vom 20. 06. 90.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch § 9 Absatz 1 BauGB und die §§ 16 - 21 a der Baunutzungsverordnung festgeschrieben.

1.2.3. Bauweise

Die Bauweise ist durch die Zahl der Vollgeschosse, die Geometrie des Gebäudes, die Dachform und die Firsthöhe festgesetzt.

Die bei diesem Vorhaben geplante Halle ist eingeschossig und mit einem Satteldach ausgerüstet. Die Neigung des Satteldaches ist flach. Bei ihrer Endbebauung wird die Halle einmal ca. 5000 m² haben und zirka 50 x 100 m messen.

Die Einordnung der Halle in das Gelände ergibt sich fast zwangsläufig, um die Anordnung von Stellplätzen sowie eine Umfahrungsstraße zu gewährleisten.

1.2.4. Verkehr

Die Anbindung des zu beplanenden Grundstückes erfolgt über die Schlunziger Straße abseits. Der Ausbau dieser zur Zeit sandgeschlämmten Straße ist gerade für den zu erwartenden Schwerlastverkehr unumgänglich.

Die Finanzierung dieser Zufahrtsstraße muß noch grundsätzlich geklärt werden. Neben den Anliegern der Schlunziger Straße abseits könnten auch die Gemeinden Oberrothenbach und Mosel Nutzer dieser Straße werden, denn neben der Bundesstraße B 93 wäre es eine weitere Ortsverbindungsstraße.

1.2.5. Umwelt

In einer Region, wo die Natur in den letzten Jahrzehnten rücksichtslos ausgebeutet worden ist, ist bei der Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe die Beachtung des Umweltschutzes von besonderer Bedeutung. Es muß jedoch ein gesundes Maß zwischen den Belangen des Umweltschutzes und der Neuansiedlung von Gewerbe und damit Schaffung von Arbeitsplätzen gefunden werden.

Wie aus dem Unternehmenskonzept der Fa. "Falken-Trans" hervorgeht, handelt es sich um eine reine Spedition. Produktion findet also auf dem beschriebenem Gelände nicht statt.

Konfliktpunkte mit Wohnbebauung treten kaum auf.

Um den Versiegelungsgrad der Fläche so gering wie möglich zu halten muß geprüft werden, inwieweit es vertretbar ist, Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, zum Beispiel Pflaster, zu belegen.

Altlasten sind auf diesem Grundstück nicht bekannt.

1.2.6. Landschaft/Grünordnung

Es wurde ein Mindestbegrünungsanteil von 10 % der bebauten Grundstücksfläche festgesetzt

Ein Begrünungsplan ist Bestandteil des Vorhaben - und Erschließungsplanes.

Der als Unland bezeichnete Teil des Geländes wird in seiner Urwüchsigkeit als Sukzessionsfläche erhalten.

Zur Abgrenzung an das Nachbargrundstück, der ZiMo-Jungpflanzen-GmbH, wird eine hochwachsende, doppelreihige Hecke gepflanzt, im hinteren Teil, im Bereich der Stellplätze, dichtwachsende Sträucher. Zum Einsatz kommen standortgerechte einheimische Pflanzen.

1.2.7 Zusammenfassung

Mit der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes würde dem Wunsch der Fa. "Falken-Trans" GmbH entspochen, eine neue Speditionshalle zu errichten, um Lagermöglichkeiten zu schaffen. Mit dem Bau dieser Halle wird es möglich, die Anzahl der Arbeitskräfte bis Ende 1993 auf 30 zu erhöhen.

Bei der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden Bestandsstrukturen, städtebauliche Erfordernisse, ökologische Gesichtspunkte, technische, soziale und ökonomische Zwänge berücksichtigt.

2. Festsetzungen und rechtliche Grundlagen

Grundlage des Entwurfes zum Vorhaben - und Erschließungsplan ist die Billigung durch den Gemeinderat Mosel am 25.1.93.

Bestandteile des Vorhaben -und Erschließungsplanes:

- Übersichtsplan
- Vorhabenplan
- Erschließungsplan
- Ansichten der Halle
- Begründung mit Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Sächsische Bauordnung

Nutzungsschablone

Art der Nutzung GE	**Zahl der Vollgeschosse** 1
Grundflächenzahl GRZ=0,8	**Geschoßflächenzahl** GFZ=1,0
Bauweise geschlossen "a"	**Traufhöhe** 8m
Dachform Satteldach	**Dachneigung** 3° - 15°

"**a**" - abweichende Bauweise - Gebäudelänge bis 100m zulässig

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB -
§§ 2. . 8. 9. 10 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1990
§ 246 a. Abs. 6 Bau GB im Zusammenhang mit § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung vom 20. Juni 1990

B Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird wie folgt festgesetzt :

GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 - 3 BauNVO

Anlagen nach § 8 (2) 3 BauNVO sind nur nach gesonderter Genehmigung zulässig.

Die Entsorgung von Altölen - und - fetten für die Reinigung von Fahrzeugen, Tankwagen u. ä. ist nur nach gesonderter Genehmigung und dem Bau von entsprechenden Abscheidern zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 21a BauNV0 und die Bauweise (§ 9(1)2. BauGB. § 22 Bau NVO) ist durch die Zahl der Vollgeschosse, die Geometrie des Gebäudes, die Dachform und die Firsthöhe festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

Verkehrsflächen und Stellplätze

Verkehrsflächen sind allgemein mit gedachten Fahrspuren als befestigte Flächen ausgewiesen. Stellplätze für PKW als Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher sind an der westlichen Bebauungsgrenze vorgesehen.

Grünflächen (§ 9(1)15. 25 BauGB)

Es wird ein Flächenanteil von 10 v. H. zur Begrünung festgesetzt.

Hinweise

Bodenschutz

- Die Vermeidung oder Verwertung von Erdaushub sind der Deponierung vorzuziehen.

- Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen zu beachten.

- Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen, Recyclinganlagen usw) zu prüfen.

- Der im Gebiet vorhandene Mutterboden muß im Baugebiet zuverlässig für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Meldepflicht

Vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können,sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bodenfunde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen etc.) entdeckt werden.Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Archäologische Landesamt Sachsen einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

3. Erläuterungen zum Erschließungsplan

3.1. Trinkwasserversorgung

Der Anbindepunkt für die Trinkwasserversorgung liegt zur Zeit ca. 300m vom geplanten Standort entfernt. An dieser Stelle ist vom Antragsteller ein Wasserzählschacht zu errichten.
Von der EWA AG Chemnitz i.L., Versorgungsbereich Zwickau, ist 1993 geplant, die im Zufahrtsweg vor der geplanten Halle liegende Rohrleitung zur Trinkwasserleitung umzufunktionieren. Diese Maßnahme würde den Aufwand der äußeren Erschließung für den Antragsteller deutlich reduzieren.

3.2. Abwasserentsorgung

In der Nähe des geplanten Standortes ist in absehbarer Zeit nicht mit einer zentralen Abwasserentsorgung zu rechnen, sodaß eine Einzellösung erforderlich wird. Diese Lösung sieht in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine biologische Anlage gemäß DIN 4261 vor.
Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das relativ gering verschmutzte Oberflächenwasser und das biologisch gereinigte häusliche Abwasser wird über den in südlicher Richtung vorbeiführenden kleinen Vorflutgraben der Zwickauer Mulde zugeleitet. Im Rahmen der Baumaßnahme wird die ordnungsgemäße Vorflut des Grabens wieder hergestellt

3.3. Elektroenergieversorgung

Die Speditionsfirma benötigt einen maximalen Anschlußwert von 100 KVA. Diese Leistung kann durch die im Zufahrtsweg vorhandenen 10 KV-Kabel bereitgestellt werden. Bei einem höheren Anschlußwert ist der Bau einer teilnehmereigenen Trafostation notwendig.

3.4. Telekom

Die fernmeldetechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Anlage der Telekom im Zufahrtsweg. Die erforderlichen Maßnahmen werden unter Regie der Telekom ausgeführt.

3.5. Gasversorgung

Eine Gasversorgung mit Stadt- bzw. Erdgas ist nicht möglich. In absehbarer Zeit ist keine zentrale Versorgung durch das Energieversorgungsunternehmen geplant.

3.6. Straßenbeleuchtung

Im geplanten Baubereich sind keine Straßenbeleuchtungsanlagen vorhanden. Die Beleuchtung des späteren Betriebsgeländes erfolgt durch an der Halle angebaute bzw. an Masten errichtete Leuchten. Diese werden in Richtung der Bahnanlagen blendfrei ausgerüstet.