BAD LANGENSALZA

ORTSTEIL ECKARDTSLEBEN

GEWERBEGEBIET "AM BALLSTÄDTER STIEG"

BEBAUUNGSPLAN

M1:1000;1:10000

ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet "Am Ballstädter Stieg" Eckardtsleben

Das Gewerbegebiet "Am Ballstädter Stieg" ist am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Eckardtsleben geplant.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan vom Januar 1992 entspricht sachlich und räumlich dem durch das Architektur-und Ingenieurbüro "Gotha Projekt" erarbeiteten Flächennutzungsplan, welcher Anfang Januar 1992 bei der Oberen Baubehörde zur Genehmigung eingereicht wurde.

Ausgangspunkt für die Festsetzung der gewerblichen Bauflächen sind vorhandene, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich für eine Nach- oder Umnutzung eignen.

Um klein- und mittelständigen Betrieben eine Ansiedlung und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen, wird dieses Gewerbegebiet auf einer Fläche von 6,2 ha ausgewiesen.

Vorgesehen ist eine Mischbebauung aus Geschoßbauten und Hallen.

Die maximale Gebäudehöhe ist in dem Bereich **A** 2-geschossig, im Bereich **B** 3-geschossig vorgegeben und nimmt somit Bezug auf die Gegebenheiten des Ortes und des angrenzenden Landschaftsraumes.

Auf das Vorgeben einer Baulinie wurde verzichtet, um möglichen Spielraum für die Gestalt der auszuführenden Gebäude zu schaffen sowie eine optimale Flächenauslastung in Verbindung mit technologischen Abhängigkeiten zu erreichen.

Der zu erbringende Grün- bzw. Freiflächenanteil wurde für jeden Gewerbebereich als zusammenhängende Fläche ausgewiesen, um tatsächliche Grüninseln innerhalb des Gebietes zu schaffen.

Aussagen zur Erschließung:

Straßen:
- die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die L 2110 125 / Anbindepunkt km 8,375
- gleichzeitig müssen Voraussetzungen geschaffen werden, daß eine Zufahrt auf die L 2110 125 über die Randlage des Ortes nicht mehr möglich ist

Wasser:
- Erweiterung des Trinkwasserortsnetzes, welches durch den gemeindeeigenen Brunnen (Hy 1/80) gespeist wird
- perspektivisch ist der Anschluß der Gemeinde an die Wasserversorgungsanlage Dolken vorgesehen
- für eine Brauchwasserversorgung des Gewerbegebietes sollte der Brunnen am westlichen Rand der Gewerbefläche geprüft werden

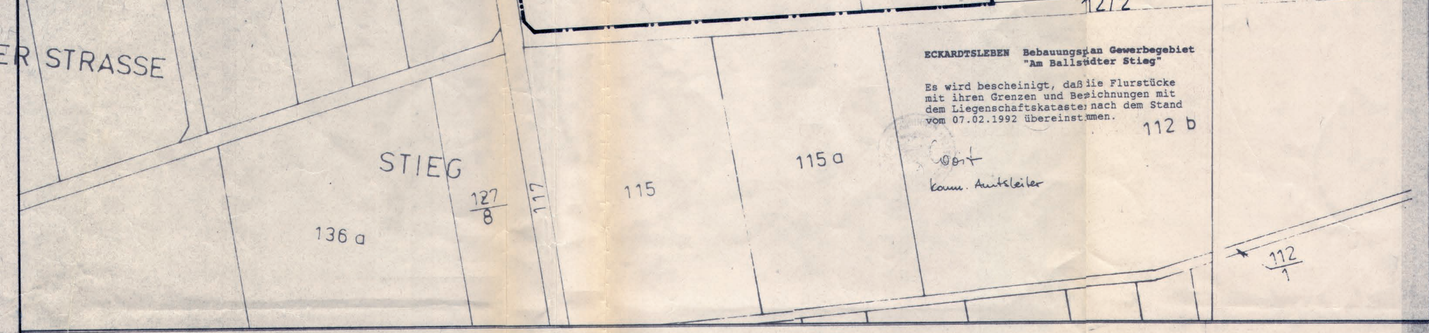
Abwasser:
- die Gemeinde Eckardtsleben hat mit anderen Gemeinden einen Abwasserzweckverband gebildet
- der Standort der künftigen Kläranlage wird in Ilieben sein
- von Eckardtsleben wird das Abwasser über eine Pumpstation, die nordöstlich der Ortslage geplant ist, nach Ilieben gepumpt
- der Standort der künftigen Pumpstation wird vorerst für die Kläranlage des Gewerbegebietes genutzt
- Erweiterung des Abwassernetzes entsprechend des Gesamtkanalisationsentwurfes der Ingenieurgesellschaft Siegel-Born-Delmling vom Januar 1992

Elektro:
- Errichtung einer Trafo-Station innerhalb des Planungsgebietes und Einbinden in das Mittelspannungsnetz des Ortes

Fernmelde:
- Einbinden in das vorhandene Ortsnetz

Gas:
- ein Anschluß der Gemeinde an die Gasversorgung ist vor 1993 nicht möglich

BESTANDSPLAN



ECKARDTSLEBEN Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Ballstädter Stieg"

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 07.02.1992 übereinstimmen.

Ort

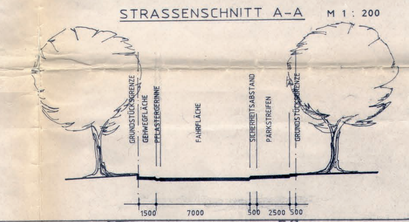
komm. Amtsleiter

BEBAUUNGSPLAN

A	
GE 1	
VG	II
GRZ	0,7
GFZ	1,3
THG	7m ü. Terrain
THH	10m ü.Terrain
FD	
SD	-45°

B	
GE 2	
VG	III
GRZ	0,7
GFZ	1,3
THG	8m ü.Terrain
THH	10m ü.Terrain
FD	
SD	-45°

STRASSENSCHNITT A-A M 1 : 200



FLÄCHENBILANZ:

- Zahl der Gewerbegrundstücke:	4	
- **Gesamtfläche Gewerbegebiet:**	**ca. 6,98 ha**	
- **Fläche Gewerbegrundstücke**		
GF1 - GF4:	**ca. 4,62 ha**	
dav. max. überbaubar:	ca. 3,23 ha	
- **Straßen und Wege:**	**ca. 0,75 ha**	
dav..Straße im GE-gebiet	ca. 0,38 ha	
.Straßenanbindung zur LIIO 125:	ca. 0,22 ha	
.Au-Weg:	ca. 0,15 ha	
- **Allgemeine Freiflächen**	**ca. 1,61 ha**	
dav..Fläche zum Anpflanzen von Bäumen am Ballstädter Stieg (hochstämmiges Obstbäume- möglichst alte Landsorten)	ca. 0,06 ha	
.Vegetationsfläche am Knotenpunkt der L	ca. 0,06 ha	
.Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur u. Landschaft(Umwandlung Ackerfläche in Grünland diese mit Uferbepflanzung	ca. 1,10 ha	

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 240-4624.20-1141-003
für "Am Ballstädter Stieg"
- mit Nebenbestimmungen -
Weimar, den 25. April 1996

PLANZEICHENLEGENDE

A - B	Teilgebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
GE	Gewerbegebiet
VG II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
THG	Traufhöhe Geschoßbau
THH	Traufhöhe Hallen
FD	Flachdach
SD	Satteldach
GR	Grundfläche (Teilfläche 1-4)
———	Baugrenze (darf nicht überbaut werden)
—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
-◇—◇—◇-	Hauptver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch: - Wasserversorgungsleitungen - Abwassersammler - Elt-Kabel - Fernmeldekabel
	Trafostation
	Kläranlage
R	Regenrückhaltebecken
	Brunnen
	Pflanzgebot für Baumpflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grundstücksgrenzen
	Altlastenverdachtsflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Gewerbegebiet
2. Ausnahmen sind entsprechend § 8(3)1 BauNVO zulässig.
3. Es sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V - VII gemäß Thüringer Abstandserlaß vom 05.01.1993 in Abhängigkeit von der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung zulässig
4. Die Maße der baulichen Nutzung sind entsprechend § 16 (2-6) BauNVO im Bebauungsplan festgelegt; die max. Traufhöhe über Terrain beträgt:
   Gebiet A — Geschoßbauten: 7 m; Hallen: 10 m
   Gebiet B — Geschoßbauten: 8 m; Hallen: 11 m
5. Dachform: Flachdach; Satteldach 30 - 45°
6. Die Gebäude sind grundsätzlich vertikal zu gliedern und durch vielfältige Maßnahmen landschaftsverträglich zu gestalten; dazu können gehören: Dachbegrünungen, Kletterpflanzen und die Verwendung von geeigneten Materialien für die Dacheindeckung.
7. Stellplätze des ruhenden Verkehrs sind entsprechend dem jeweiligen Bedarfs jedes Grundstückes unter Berücksichtigung der Baugrenzen außerhalb des öffentlichen Straßenraumes anzulegen.
8. Die Verkehrsstraßenbreite im Gewerbegebiet beträgt 12,00 m:
   - einseitiger Fußweg 1,50 m
   - Straße 7,00 m
   - Sicherheitsabstand Straße - Parkstreifen 0,50 m
   - Parkstreifen (Längsaufstellung) 2,50 m
   - Randstreifen 0,50 m
   - Ausführung der Straße: Bitumen
   - Ausführung Fußweg, Parkstreifen einschließlich Randstreifen und Gerinne: Pflaster

   Die angegebenen Radien gelten als Richtwerte vorbehaltlich eines gültigen Straßenbauprojektes.
9. Der für jedes Grundstück zu erbringende Grün- bzw. Freiflächenanteil ist vorwiegend jeweils als zusammenhängende Fläche zu realisieren. Die Bepflanzung hat entsprechend dem Pflanzgebot zu erfolgen; dafür werden einheimische und standorttypische Gehölze verwandt. Empfehlungen zur Artenwahl für Pflanzgebote als auch für die Begrünung von Gebäudewänden sind im vegetationskundlichen Gutachten zum geplanten Gewerbegebiet von Dr. Klug enthalten. (Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes)
10. Die erforderlichen Maßnahmen eines ökologischen Ausgleichs entsprechend Flächenbilanz sind von den Investoren konkret mit dem Stadtbauamt Bad Langensalza vor Baubeginn abzustimmen
    Folgende Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen werden festgesetzt:
    1. Mehrreihige Gehölzpflanzungen an der LIIO 125 vom Bahnhof bis zur Ortslage
    2. Umwandlung der kleinen Ackerfläche zwischen Auweg und Reifenheimer Graben in Grünland, um artenreiche Naßwiesengesellschaften zu regenerieren.
    3. Ergänzung des Gehölzbestandes am Ballstädter Stieg mit hochstämmigen Obstbäumen - möglichst alten Landsorten
11. Die mit der anteiligen Flächenversiegelung verbundene Einschränkung der Grundwasserneubildung wird durch getrennte Abwassersysteme mit der Anlage eines Regenrückhaltebeckens (Versickerungsteich) für die Oberflächenwässer ausgeglichen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986; zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990
2. Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch vom 03.10.1990
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 in der Neufassung vom 18.12.1990

AUFSTELLUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung Eckardtsleben hat am 26.09.1991 gemäß Par. 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluß-Nr. 13/91).
Der Beschluß wurde vom 01.10.-09.10.1991 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bürger wurden zu einem frühen Zeitpunkt am 29.05.1991 in einer Bürgerversammlung im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes auch über das geplante Gewerbegebiet informiert.

Bürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERKE

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am 18.12.1992 als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden (Beschl.-Nr. 16/91).
Dieser Entwurf einschließlich Erläuterung hat gemäß Par. 3 (2) BauGB vom 30.01.-03.03.1992 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden vom 21.01.-29.01.1992 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

Mit Schreiben vom 03.02.1992 wurden parallel dazu die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach 4 (1) BauGB eingeholt.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 26.06.1991 im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes statt.

Bürgermeister

BESCHLUSSVERMERKE

Nach erfolgter Eingemeindung Eckardtslebens in die Stadt Bad Langensalza wurde der Bebauungsplan "Am Ballstädter Stieg" am 15.04.1992 dem Bauausschuß der Stadtverordnetensitzung vorgestellt und fand Zustimmung.

Am 11.06.1992 wurde in der Stadtverordnetenversammlung [illegible] über die eingegangenen Bedenken und Anregungen gefaßt.
Durch Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung Bad Langensalza ist am 11.06.1992 der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Am Ballstädter Stieg" für aufgestellt erklärt worden. (Beschl.-Nr. 66-5/92).

Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan "Am Ballstädter Stieg" ist nach § 11 (1) BauGB

von .....

am .....

genehmigt worden.

gez.....

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist nach Par. 12 (1) am .....24.04.1998.... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan wirksam.

Bürgermeister

GOTHA PROJEKT
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
GÖTZE + WEGMERSHAUS
Galbergweg 12 • O-5800 Gotha • Tel. 5 40 81 • Fax. 5 40 83

BAUVORHABEN: BAD LANGENSALZA, ORTSTEIL ECKARDTSLEBEN, GEWERBEGEBIET "AM BALLSTÄDTER STIEG"	BAUHERR: STADT BAD LANGENSALZA
PLANINHALT: BEBAUUNGSPLAN	PROJEKT-NR.
	DATUM: JUNI 1992
	BLATT-GR.
1:1 000 ;1:10 000	PLAN-NR.
BEARBEITER	MASSTAB