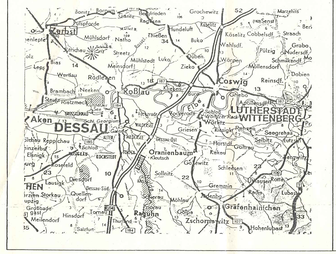
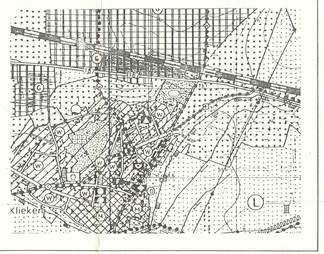
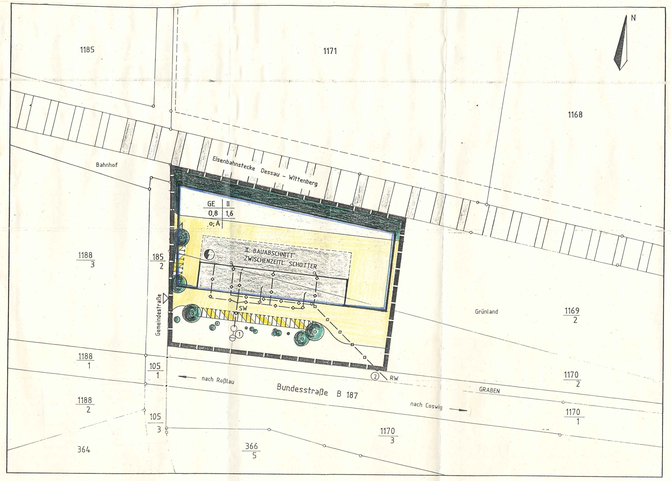
LAGE IN DER REGION



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000





TEIL A M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach PlanZV und BauNVO zu § 10 Abs.1 vom 20. Juni 1990).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — GEWERBEGEBIET

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLACHENZAHL	GESCHOSSFLACHENZAHL
BAUWEISE	

3. BAUWEISE , BAUGRENZE

o — OFFENE BAUWEISE
A — ABWEICHUNG : GEBÄUDE > 50m LÄNGE SIND ZULÄSSIG
BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
EIN - UND AUSFAHRT

5. GRÜNANLAGEN

PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER
RASENFLÄCHE

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES B.-PLANES
GRUNDSTÜCKSGRENZEN
SW — UNTERIRDISCHE SCHMUTZWASSERLEITUNG
RW — UNTERIRDISCHE REGENWASSERLEITUNG
① — DREIKAMMER AUSFAULGRUBE
② — REGENWASSER EINLEITUNG IN DEN STRASSENGRABEN
BAHNLINE / E-LEITUNG
1169/2 — BEZEICHNUNG DER FLURSTÜCKE
TRAFOSTATION

TEIL B TEXTLICHE BESTIMMUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

(1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind u.a.

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nach § 2 der 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 zulässige Immissionsgrenzwerte:

Für Gewerbegebiete (GE)	Tag	Nacht
	69 Dezibel (A)	59 dB (A)
	Flächenbezogener Schalleistungspegel Beurteilungspegel	

2. Bauweise

Als Bauweise ist eine offene Bauweise (o) entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In Abweichung dazu sind Gebäudelängen >50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Im Bahnen des V+E-Planes ist im I. Bauabschnitt die Errichtung einer Produktionshalle mit Bürorämen sowie 2 Wohnungen vorgesehen. Im II. Bauabschnitt ist der Bau einer zweiten Produktionshalle mit Bürorämen geplant. Der Baukörper wird als Stahlbetonfertigteilhalle mit Flachdach und massiven Außenwänden erstellt. Der westliche Hallenteil ist zweigeschossig ausgebildet, der östliche eingeschossig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen sind dem Planteil A zu entnehmen. Sie verlaufen 5 m innerhalb der Grundstücksgrenzen parallel zu diesen.

An der Bundesstraße B 187 ist der Abstand der Baugrenze auf 40 m und an der Reichsbahntrasse auf 10 m erhöht.

Die Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet auf max. 0.8 entsprechend § 17 BauNVO festgesetzt.

Damit ist eine max. Bebauung von 80 % (einschließlich Park- und Verkehrsflächen) der Grundstücksfläche möglich.

Die vorgesehene Überbauung erreicht eine Grundflächenzahl von 0,18 bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche.

Die Höchstgrenze für die Geschoßflächenzahl ist auf 1.6 festgesetzt. Für den I. Bauabschnitt beträgt die Geschoßflächenzahl 0.06.

Die Traufkante wird für das Baugebiet auf max. 9 m über Oberfläche Erschließungsstraße festgesetzt.

4. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen. Auf dem Baugrundstück ist der Bau einer Trafostation erforderlich.

5. Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind nicht festgesetzt.

6. Wohnungszahl

Nach § 8 BauNVO Abs. 3 sind Wohnungen im Geltungsbereich zulässig. Für Betriebspersonal werden 2 Wohnungen gebaut.

7. Besonderer städtebaulicher Nutzungszweck

Die Errichtung des Gewerbebetriebes im Außenbereich ist zulässig nach § 35 Abs. 1 Satz 1. Abs. 2 und Abs. 3. Das Vorhaben entspricht der städtebaulichen Rahmenplanung. Mit einer weiteren Zersiedlung ist nicht zu rechnen, da es sich bei dem Baugrundstück um eine Splitterfläche zwischen zwei Hauptverkehrstrassen (Reichsbahn und Bundesstraße) handelt.

Öffentliche Belange und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht beeinträchtigt. Der Gewerbebetrieb fördert die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und darüber hinaus der gesamten Region.

8. Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet liegt an der B 187 und wird durch die vorhandene Nebenstraße zum Bahnhof Klieken erschlossen.

Parkflächen und Flächen für die Erschließung des Gebäudes sind auf dem Grundstück ausgewiesen.

9. Versorgungsflächen

Anschlußmöglichkeiten sind nach Abstimmung mit der MIDEWA Roßlau für die Wasserversorgung und der MEAG Dessau für die Energieversorgung gegeben. Bis zur Fertigstellung der geplanten Ferngasleitung erfolgt die Heizung mit Flüssiggas aus Behältern, die auf dem Grundstück aufgestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt nach Anbindung der Ortslage Klieken in das zentrale Abwasserleitungsnetz entlang der B 184. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die anfallenden Abwässer durch eine Dreikammer-Ausfaulgrube vorgeklärt und anschließend ausgepumpt. Die Regenwasserleitung erfolgt in den Straßengraben.

10. Grünflächen

Entlang der Grundstücksgrenzen (ausgenommen dem Ein- und Ausfahrtsbereich) sind mindestens 3 m Anpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. (Pflanzgebot) In diesem Bereich ist eine Nutzung für Parkplätze, Lagerflächen u.Ä. untersagt. Alle unbebauten und unbefestigten Flächen sind als Ausgleich einzugrünen (Rasen, heimische Bäume und Sträucher u.ä.)

11. Wasserflächen

Teiche für Regenrückhaltung bzw. Löschwasserbereitstellung sind auf dem Grundstück zugelassen.

12. Rechtsbelastete Flächen

Auf dem Grundstück gibt es keine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.

13. Immissionsschutz und Abfallverwertung

Der Betrieb verursacht keine Schadstoffemissionen. Der zu erwartenden Fahrzeugverkehr erzeugt Lärmemission innerhalb der von der für das Baugebiet vorgegebenen Höchstwerte. Ein Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen.

Alle mit der Entsorgung von Kühlaggregaten anfallenden Schadstoffe sind einer umweltgerechten Verwertung zuzuführen (Recycling).

14. Geltungsbereich des V+E-Planes

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Klieken, Flur 5. Flurstücke 1169/2 und 1170/2.

Das Gesamtgrundstück liegt nördlich der B 187 und erstreckt sich bis zur Eisenbahnstrecke Dessau-Wittenberg.

Westlich grenzt das Baugebiet an die Gemeindestraße zum Bahnhof Klieken (ca. 110 m). An der Ostseite läuft das Gesamtgrundstück spitz aus bis zur Straße nach Düben.

Die Gesamtlänge beträgt ca. 470 m, wobei die Planung bis zu einer Länge von 124 m (ausgehend von der westlichen Straßenanbindung) fortgeschritten ist.

15. Verpflichtung des Investors

Die Fa. Kälte-Grohmann GmbH verpflichtet sich, sofort nach Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit seiner Realisierung zu beginnen und die Baumaßnahmen bis zum 30.06.1992 abzuschließen.

Wechselt der Träger des Vorhabens, kann die Gemeinde die Satzung aufheben, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 innerhalb der o.g. Frist gefährdet ist.

Aus der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Der Investor trägt sämtliche erforderlichen Erschließungskosten innerhalb und außerhalb seiner Grundstücksgrenzen. Für die Gemeinde ergeben sich daraus keine Verpflichtungen und keine Ansprüche.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Klieken, den 9.08.1991 — Gemeinde Klieken Landkreis Roßlau — Berlin Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.05.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Klieken, den 9.08.91 — Gemeinde Klieken Landkreis Roßlau — Berlin Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 8.04.91 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Klieken, den 9.08.91 — Gemeinde Klieken Landkreis Roßlau — Berlin Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 9.04.91 bis zum 20.05.91 während folgender Zeiten Mo - Fr 8.00 - 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 8.04.91 im Schaukasten der Gemeinde als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 9.04.91 bis zum 20.05.91 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Klieken, den 9.08.91 — Gemeinde Klieken Landkreis Roßlau — Berlin Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.05.1991 geprüft. Bedenken wurden nicht vorgetragen.

   Klieken, den 9.08.91 — Gemeinde Klieken Landkreis Roßlau — Berlin Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 12.8.91 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Roßlau, den 12.8.91 — Kataster-Amt Roßlau Dessau — Leiter d. Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 27.05.91 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.05.91 gebilligt.

   Klieken, den 9.08.91 — Gemeinde Klieken Landkreis Roßlau — Berlin Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

   Klieken, den — Siegel — Berlin Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.

   Klieken, den — Siegel — Berlin Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Klieken, den — Siegel — Berlin Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in Schaukasten als Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

    Klieken, den — Siegel — Berlin Bürgermeister

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS-PLAN NR.1

DER GEMEINDE KLIEKEN

FÜR DAS BAUVORHABEN DER FA. KÄLTE-GROHMANN GmbH NÖRDLICH DER B 187 FLUR 5 DER GEMEINDE KLIEKEN

Entwurf und Verfahrensbetreuung
Thieme , Grill & Partner GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro