

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Ordnung der Bebauung und Baugestaltung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausgewiesen sind ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO und ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

1.2 Industriegebiet GI
In den Industriegebieten GI1 und GI2 sind Bauvorhaben gemäß § 9 BauNVO zulässig.
Es sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

1.2 Gewerbegebiet GE
Im Gewerbegebiet GE sind Bauvorhaben gemäß § 8 BauNVO zulässig.

Es sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten;
2. Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO;
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im Satz 1 bezeichneten Anlage nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe, gemessen zwischen OK gewachsener Boden und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut, wird im Industriegebiet GI1 mit max. 10,0 m im Industriegebiet GI2 und im Gewerbegebiet mit max. 8,0 m festgesetzt.

2.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe, gemessen zwischen OK gewachsener Boden und dem höchstliegenden Schnittpunkt zwischen Giebelwand und OK Dachhaut, wird im Industriegebiet GI1 mit max. 15,0 m im Industriegebiet GI2 und im Gewerbegebiet mit max. 12,0 m festgesetzt.

2.4 Baukörper, wie eine Esse o.ä., sind von den Festsetzungen A.2.2 und A.2.3 nicht betroffen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die „besondere Bauweise“. Eine Bebauung, bei der die Gebäudelänge mehr als 50 m sein darf, aber den gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten ist, ist zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO).

5. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagen, Nebengebäude sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden, im Sinne des § 14 BauNVO, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO), (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

5.2 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen werden in den Baugebieten zugelassen, auch wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

5.3 Vor Einfahrten und Stellplätzen ist die Anbringung von Toren oder ähnlichem mit einem Abstand unter 5m bei PKW-Zufahrten, unter 12m bei LKW-Zufahrten ab Straßenkante unzulässig (§ 8 Abs. 4 BauGB), (§ 49 Abs. 7 SächsBO).

6. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB) (§9 Abs. 1 SächsBO)

6.1 Farbgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Bei der Auswahl der Farbgestaltung der Industrieanlagen sind grelle Farben, wie giftgrün, violett oder gelb unzulässig. Es sind Farben in Erdtönen zu verwenden. Grelle Farbenflächen, die zur Kennzeichnung bestimmter Anlagenteile aufgrund einer Verordnung (z. B. der Gefahrstoffverordnung) erforderlich sind, sind zulässig. Einzelne bis zu 10 m² große Fassadenflächen können mit grellen Farben gestaltet werden, wenn sie in ihrer Summe 10 % der Fassade nicht überschreiten.

6.2 Material (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Farben und Formelemente der Wohn- und Bürohäuser sind auf die der Industriegebäude, denen sie zugeordnet sind, abzustimmen.

6.3 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 2 SächsBO)

Es werden nur Firmenwerbungen an der Stätte der Leistung zugelassen (§ 13 Abs. 3 SächsBO).

6.4 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Werden Einfriedungen vorgesehen, so sind sie aus Zäunen als offene Metallkonstruktionen und mit dichten Hecken von mind. 2,0 m Höhe zu realisieren.

6.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Erforderliche Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind mit Neigungen von 1:4 oder flacher herzustellen.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1. Pflanzungen im privaten Bereich

1.1 Nichtüberbaubare Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. deren Nutzung zu begrünen, soweit sie nicht für eine zusätzliche Nutzung benötigt werden, (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 178 BauGB, §8 Abs. 1 BauO).

1.2 Spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. deren Nutzung sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen in intensiv genutztes Grünland, im flächengleichen Umfang, wie die tatsächlich versiegelte Fläche, abzüglich der bereits innerhalb des Baugebietes bepflanzten Fläche, umzuwandeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), siehe Hinweis Ziff. 2.

1.3 30 % der Grundstücksflächen, einschl. der mit Pflanzgebot ausgewiesenen Fläche, müssen flächig begrünt werden.
Die mit dem Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind mit mind. 42 Gehölzen pro 100 qm, entsprechend dem Pflanzschema, zu bepflanzten.

Gehölzgröße:
- Bäume I. Ordnung Stu 8-10 H 2 x v
(Stammumfang 8-10 cm, hochstämmig, zweimal verpflanzt)
- Bäume II. Ordnung Stu 8-10 H 2 x v
Hei 2 x v 125-150 cm
(Heister, zweimal verpflanzt, 125- 150 cm hoch)
- Sträucher 2 x v 60-100 cm
(zweimal verpflanzt, 60-100 cm hoch)

1.4 Ungegliedert, großflächige, öffnungsfreie Wandflächen - Notausgänge werden nicht berücksichtigt- sind zu begrünen.

1.5 Auf den privaten Stellplatzflächen sind Bäume II. Ordnung -Mindestgröße Stu 8-10 H 2xv- Abstand von höchstens 13m zu pflanzen. Die genauen Standorte sind auf die Stellplatzunterteilung abzustimmen. Die Pflanzen sind aus der Artenliste, gemäß Ziffer 2, auszuwählen.

1.6 Die Ziffer 1.3. stellt die notwendigen Pflanzungen für die max. Versiegelung der Grundstücke dar. Bei geringeren die Werte interpoliert werden, ansonsten gilt für die Restflächen Ziffer 1.1.

1.7 Die Gehölze sind aus der Gehölzartenliste auszuwählen und entsprechend der Pflanzschemata zu bepflanzten (siehe Ziffer 2).
Wo Pflanzflächen sich verbreitern oder verengen (z.B. Stellplatzbereiche) sind die Schemata entsprechend zu reduzieren oder zu ergänzen.

1.8 Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Neustrukturierung zusätzlich zu den innerhalb des Geltungsbereichs erforderlichen 30% Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, können außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden bzw. erfolgen.

2. Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen und Zuordnung des Ausgleichs, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a Satz 1 und 2 BauGB

2.1 Fläche für Maßnahme "A"
Die angelegte Wiese und vorhandenen Gehölzpflanzungen sind in ihrer Art und Ausprägung dauerhaft zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

2.2 Die Flächen "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Kompensationsmaßnahme zum Vorhaben S 100 "Radweg westlich und östlich von Panschwitz-Kuckau" festgesetzt.

2.3 Die Flächen "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden dem Vorhaben S 100 "Radweg westlich und östlich von Panschwitz-Kuckau" zugeordnet.

3.0 Pflanzenliste: Pflanzschema I (3-reihig)

6	3	3	5	5	c	4	4	1	1	2	2	g	2
6	6	3	B	5	d	c	c	4	1	D	1	e	g
7	7	3	3	5	d	5	d	4	4	8	8	9	9

Bäume I. Ordnung
A Acer platanoides
B Acer pseudoplatanus
C Betula pendula
D Fraxinus excelsior
Bäume II. Ordnung
a Acer campestre
b Acer monspessulanum
c Carpinus betulus
d Malus sylvestris
Sträucher
1 Berberis vulgaris
2 Cornus sanguinea
3 Corylus avellana
4 Euonymus europaeus
5 Viburnum Lantana

Spitzahorn
Bergahorn
Bilke
Esche
Feldahorn
Französischer Ahorn
Hainbuche
Wildapfel
Herbstzeitlose
Hartrieel
Hasel
Pfeifenhütchen
Wolliger Schneeball

Gehölzpflanzungen
Pflanzschema II (2-reihig)

17	17	17	4	12	12	10	14	14	13	13	24	6	6	6	6
16	16	2	2	2	12	10	10	13	13	13	9	9	15	11	

2 Cornus sanguinea
6 Prunus spinosa
9 Viburnum Lantana
10 Amelanchier ovalis
11 Cornus mas
12 Cotoneaster Interregima

Hartrieel
Schliehe
Wolliger Schneeball
Felsenbirne
Kornelkirsche
Steinmispel

Die Kästchen symbolisieren die Pflanzenarten. Die Pflanzstelle befindet sich jeweils in der Mitte des Kästchens.

13 Ligustrum vulgare
14 Prunus mahaleb
15 Prunus padus
16 Ribes alpinum
17 Rosa canina
18 Crataegus laevigata

Liguster
Weichselkirsche
Traubenkirsche
Bergjohannisbeere
Hundsrose
Weißdorn

5. 110-KV-Leitung Schnölln-Kamenz - Für alle Baumaßnahmen im Nahbereich der Freileitung (50 m von Trassenachse), muss eine gesonderte Standortzustimmung bei der ENSO Energie Sachsen Ost AG eingeholt werden. Bei der weiteren Planung sind die in der DIN VDE 0210 aufgeführten Bestimmungen und das als Anlage der Begründung beigefügte Merkblatt zu beachten. Alle Folgemaßnahmen zur Einhaltung der in den vorigen genannten Vorschriften (z.B. Abstände zu Bauwerken sowie die bruchsichere Aufhängung) sind vom Baulträger zu finanzieren.

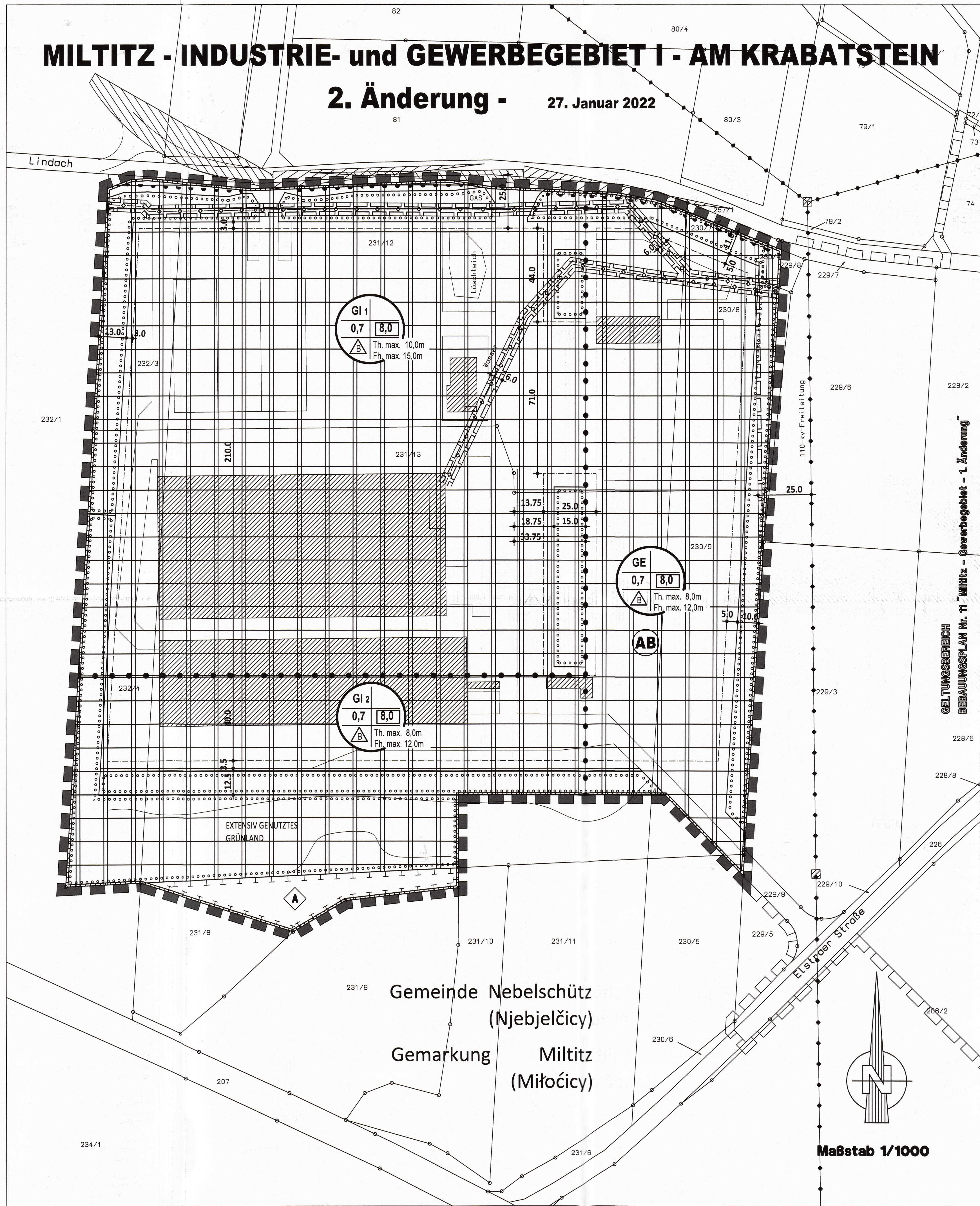
6. Grenzabstände für Bepflanzungen - Bei Bepflanzungen des Baugrundstückes sind die nach dem Nachbarschaftsrechtsgesetz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

7. Pflege der Kompensationsmaßnahmen - Hecken bzw. Kompensationsmaßnahmen sind so zu pflegen, dass sich kein Wald daraus entwickelt.

8. Die Erschließung ist nur für Gewerbe mit geringem Wasserverbrauch gewährleistet (siehe Begründung/Erschließung). Um für bestehende Gewässerbenutzung Rechtssicherheit zu erlangen, sind durch die jetzigen Nutzer neue Nutzungsrechte bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Gleiches gilt für die Herstellung neuer Entwässerungsgräben.

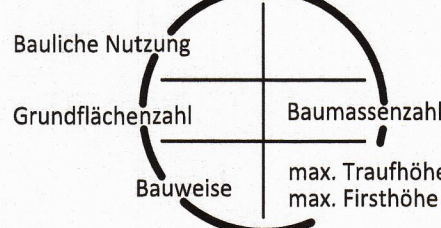
MILTITZ - INDUSTRIE- und GEWERBEGEBIET I - AM KRABATSTEIN

2. Änderung - 27. Januar 2022



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme



1. Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiet

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl

8,0 Baumassenzahl

Th.max. Traufhöhe, als Höchstgrenze

Fh.max. Firsthöhe, als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen

B Besondere Bauweise, siehe Ziffer A.3.

--- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Sichtdreieck

■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

● oberirdisch (nachrichtlich)

○ unterirdisch (nachrichtlich)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (nachrichtlich)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Vermessung mit Maßzahlen

Alle Maßangaben in Metern

Legende Planunterlage

Bauliche Anlagen (Bestand)

Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

Flurstücksnummer (nachrichtlich)

Höhenlinien über N.N. (nachrichtlich)

Stand der Planunterlage April 2015

RECHTSGRUNDLAGEN und VERMERKE ÜBER DAS VERFAHREN

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bek. vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Der Gemeinderat hat am 30.07.2021 gemäß § 2(1) und § 13 des Baugesetzbuches die Aufstellung der Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 (2) BauGB bei der Aufstellung beteiligt.

Dieser Bebauungsplanentwurf, einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.11.2021 bis zum 21.12.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden vom 04.11.2021 bis zum 12.11.2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans RECHTSVERBINDLICH.

Nebelschütz, den 27.01.2022
Gemeindeverwaltung
Thomas Zschornack
Bürgermeister

Nebelschütz, den 27.01.2022
Gemeindeverwaltung
Thomas Zschornack
Bürgermeister

NJEBJELČICY GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

BEBAUUNGSPLAN

Miltitz

- Industrie- und Gewerbegebiet I -

Am Krabatstein

2. Änderung

27. Januar 2022

DIPL. -ING. ARCHITEKT

G. P. L. BULTEL

gpl.bultel@t-online.de

An der Schloßmauer 9a

55234 Albig

www.bultel-architekt.de Tel.: 06731 4 66 77

Atelier
d'architecture