

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).

1.3 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 Gebäudeaußenwand 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 hat, 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 ähnliches 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 baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

6.1 Farbgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Bei der Auswahl der Farbgestaltung der Industrieanlagen sind grelle Farben, wie gelbgrün, violett oder gelb, unzulässig. Es sind Farben in Erdtönen zu verwenden. Große Farbfeldflächen, die zur Kennzeichnung bestimmter Anlagenanteile 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 Sätte 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie (LFA) im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Archäologische Funde sind -am besten telefonisch- dem Landesamt für Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

HINWEISE

1. Die Bauanträge sind für die Freiflächen um eine Grünplanung und eine Freiflächenberechnung zu ergänzen. Diese Grünplanung, die Anpflanzungen im Einzelnen ausweisen soll, wird Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

2. Baugrunduntersuchung
Bauwilligen wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.

3. Gasfernleitungen
Die Auflagen der Anweisungen zum Schutz unterirdisch verlegter Hochdruck-Gasfernleitungen sind zu beachten.

4. Für die Bebauung sind Dränageleitungen nicht zulässig. Falls wasserschützende Maßnahmen getroffen werden müssen, sind wasserdichte Keiler (Ausbildung als Wanne) vorzusehen.

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 extensiv genutztes Grünland, im flächengleichen Umfang, wie die tatsächlich versiegelte Fläche, abzüglich der bereits innerhalb des Baugebietes beplanten 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 bepflanzen.

Gehölzgröße:
- Bäume I. Ordnung Su 8-10 H 2 x v (Stammumfang 8-10 cm, hochstämmig, zweimal verpflanzt)
- Bäume II. Ordnung Su 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 Su 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 geringerer Versiegelung müssen die Werte interpoliert werden, ansonsten gilt für die Festflächen Ziffer 1.1.

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

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 S100 "Radweg westlich und östlich von Panschwitz-Kuckau" festgesetzt.

2.3 Die Flächen "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden dem Vorhaben S100 "Radweg westlich und östlich von Panschwitz-Kuckau" zugeordnet.

3.0 Pflanzenliste: Pflanzschema I (3-reihig)

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

Bäume I. Ordnung
a Acer platanoides Spitzahorn
b Acer pseudoplatanus Bergahorn
c Betula pendula Birke
d Fraxinus excelsior Esche
D Quercus robur
E Quercus petraea
F Tilia cordata
H Ulmus carpinifolia

Bäume II. Ordnung
a Acer campestre Feldahorn
b Acer monspeliacum Französischer Ahorn
c Carpinus betulus Hainbuche
d Malus sylvestris Wildapfel
e Prunus avium
f Fagus sylvatica
g Pyrus pyralis
h Sorbus aria

Sträucher
1 Berberis vulgaris Herberitze
2 Cornus sanguinea Hartriegel
3 Corylus avellana Hasel
4 Eonymus europaeus Pfaffenröschchen
9 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
5 Frangula alnus Faulbaum
6 Prunus spinosa Schlehe
7 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
8 Rosa spinosissima Dornrose

Gehölzpflanzungen Pflanzschema II (2-reihig)

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

2 Cornus sanguinea Hartriegel
3 Cornus spinosa Schlehe
9 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
10 Amelanchier ovalis Felsenbirne
11 Cornus mas Kornelkirsche
12 Cotoneaster integrifolia Steinmispel
13 Ligustrum vulgare Liguster
14 Prunus mahaleb Weichselkirsche
15 Prunus padus Traubeneiche
16 Ribes alpinum Berghamnisbeere
17 Rosa canina Hundrose
18 Crataegus laevigata Weißdorn

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

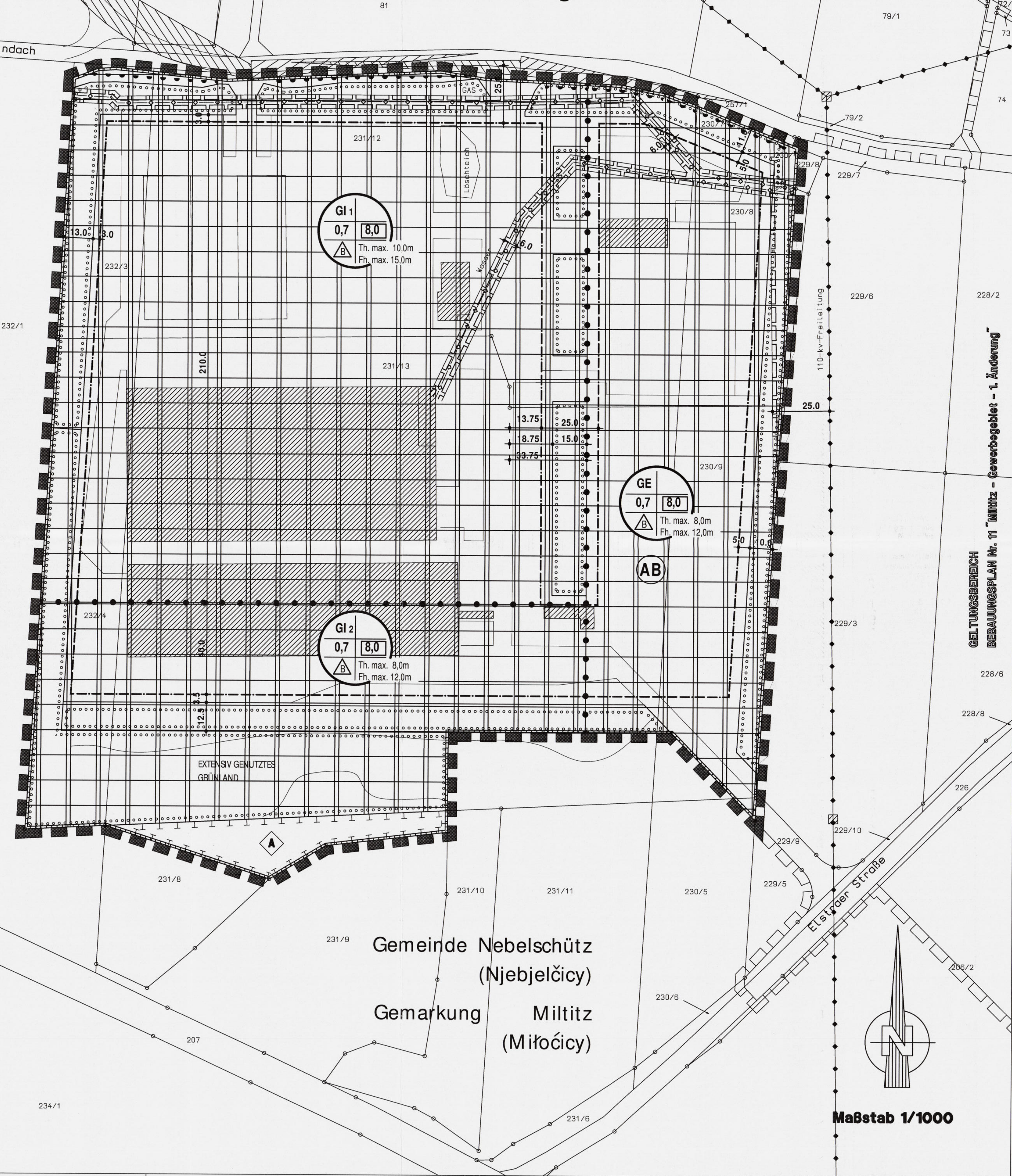
5. 110-KV-Leitung Schmöllin-Kamenz
Für alle Baumaßnahmen im Nahbereich der Freileitung (50 m von Trassenachse), muss eine gesonderte Standortzustimmung bei der ENSO Energie Sachsen Ost AG eingeholt werden. Bei der weiteren Planung sind die in der DIN VDE 0210 aufgeführten Bestimmungen und das als Anlage 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 Baufräger zu finanzieren.

6. Grenzabstände für Bepflanzungen
Bei Bepflanzungen des Baugrundstückes sind die nach dem Nachbarschaftsrecht gesetzte vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

7. 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.

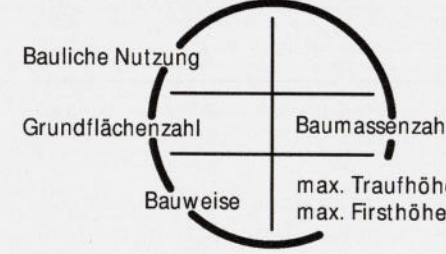
MILTITZ - INDUSTRIE- und GEWERBEGEBIET I - AM KRABATSTEIN

1. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme



1. Art der baulichen Nutzung

- Industriegebiet
- Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl
- Baumassenzahl
- Th.max.
- Firsthöhe, als Höchstgrenze
- Fl.max.

3. Bauweise, Baugrenzen

- Besondere Bauweise, siehe Ziffer A.3.
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- Schuttdreieck
- 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 Bäumen 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
- Vermaßung mit Maßzahlen

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bek. vom 25. Juni 2004 (SächsGVBl. S. 220), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238.258).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Gemeinderat hat am 23.04.2015 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 Planaufstellung beteiligt.

Dieser Bebauungsplanentwurf, einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.05.2015 bis zum 12.06.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vom 27.04.2015 bis zum 13.05.2015 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch die Gemeinde ist am 07.07.2015 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden beim Verwaltungsverband "Am Klosterwasser", Poststraße 8, 01920 Panschwitz-Kuckau, von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44(3), 215 (1) BauGB wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans RECHTSVERBINDLICH.

Nebelschütz, den 29.06.2015
Gemeindeverwalter
Thomas Zachorak
Bürgermeister

Nebelschütz, den 29.06.2015
Gemeindeverwalter
Thomas Zachorak
Bürgermeister

Nebelschütz, den 29.06.2015
Gemeindeverwalter
Thomas Zachorak
Bürgermeister

NJEBJELČICY

GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

BEBAUUNGSPLAN

Miltitz

- Industrie- und Gewerbegebiet I - Am Krabatstein 1. Änderung

05. November 2015

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