

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Ordnung der Bebauung und Baugestaltung

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

1.1 Ausgewiesen sind Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO.

Lager und Anlagen der Lebensmittelindustrie sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Anlagen, die in Bereich der angrenzenden Wohnbebauung (Lindenweg) eine Geruchbelästigung verursachen, die die Immissionen (d. h. 0,02 relative Häufigkeit der Geruchsstunden) entsprechend Nr. 3.3 der Verordnungschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Festlegung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissionsrichtlinie - G-RI), überschreitet, sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

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

1.2 In den Gewerbegebieten GE1 und GE3 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfäche von maximal 700 qm zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). In dem Gewerbegebiet GE4 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet GE2
In dem Gewerbegebiet GE2 sind nur Lagerplätze zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die angegebenen Höchstwerte für Grundflächen und Bauausmaß gelten nur insoweit, als sie nicht durch Landesrechtliche, bzw. bundesrechtliche Bestimmungen eingeschränkt werden (§ 22 BauNVO).

2.2 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. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Traufhöhe
Die Traufhöhe, gemessen zwischen OK gewachsenen Boden und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut, wird auf eine maximale Höhe von 8,0 m festgesetzt.

2.4 Firsthöhe
Die Firsthöhe, gemessen zwischen OK gewachsenen Boden und dem höchstgelegenen Schnittpunkt zwischen Giebelwand und OK Dachhaut, wird auf eine maximale Höhe von 12,0 m festgesetzt.

2.5 Sonderbaukörper, z.B. wie Schornsteine, sind von den Festsetzungen A.2.3 und A.2.4 nicht betroffen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

4.1 Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen in Form von Gebäuden, im Sinne des § 14 BauNVO, sind unterhalb und seitlich bis zu einem Abstand von 25 m bei Abstands der Trauschnasse der 110-KV-Leitung (Schallkammer unzulässig) (§ 12 Abs. 6 BauNVO), (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

4.2 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).

4.3 Vor Einfahrten und Stellplätzen ist die Anbringung von Toren oder Ähnlichem mit einem Abstand unter 5,0 m bei PKW-Zufahrten, unter 12,0 m bei LKW-Zufahrten auf Straßenkante unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB), (§ 49 Abs. 7 BauNVO).

5. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB), (§ 83 Abs. 1 BauD)

5.1 Bei der Auswahl der Farbgestaltung der baulichen Anlagen sind grelle Farben, wie giftgrün, violett oder gelb unzulässig. Es sind Farben in Erdtönen zu verwenden.

5.2 Materialien
Farbe und Formelemente der Wohn- und Büroräume sind auf die der Industriegebäude, denen sie zugeordnet sind, abzustimmen.

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

5.4 Aufschüttungen und Abgrabungen
Erderschüttungen und Abgrabungen sind mit Neigungen von 1:4 oder flacher herzustellen.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1. Pflanzungen im öffentlichen Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Die Pflanzungen sind aus der Anlage 3 des Umweltauflagenführers aufgeführten Artenliste auszuwählen.

1.2 Bäume erster und zweiter Ordnung sind mit einer Mindestgröße: Stammumfang 10 bis 12 cm hochstämmig zweimal verpflanzt (Stu 10-12 H 2x) oder Heister (Hei 125-150 cm) zu pflanzen. Sträucher sind mit einer Mindestgröße 2x 60-100 zu pflanzen.

1.3 Entlang der K 9236 ist die vorhandene Gehölzpflanzung, Obstbäume, zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten.

2. Pflanzungen im privaten Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 30% der GE1, GE2 und GE4 Grundstücksflächen bzw. 40% der GE3 Grundstücksflächen, einschl. der mit Pflanzgebots ausgewiesenen Flächen, müssen flächig begrünt werden. Diese Flächen sind mit mind. 42 Gehölzen pro 100 qm zu bepflanzen, entsprechend den in der Begründung aufgeführten Pflanzschemen (§ 9 Abs. 4 BauGB) (§ 9 Abs. 1 BauD)

2.2 Ungeladene großflächige, öffnungsfreie Wandflächen - Notausgänge werden nicht berücksichtigt - sind zu begrünen.

2.3 Auf den privaten Stellplatzflächen sind Bäume II. Ordnung mit einem Abstand von höchstens 13 m untereinander zu pflanzen. Die genauen Standorte sind auf die Stellplatzunterteilung abzustimmen.

2.4 Die Pflanzungen sind aus der in der Begründung aufgeführten Gehölzartenliste auszuwählen. Die Pflanzungen sind bis zum Ende der auf die Baugestaltung der baulichen Anlagen bzw. deren Nutzung folgenden Vegetationsperiode zu realisieren und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2.5 Gehölzgröße
Bäume I. Ordnung Stu 8-10 H 2x (Stammumfang 8 bis 10 cm, hochstämmig, zweimal verpflanzt)
Bäume II. Ordnung Hei 2x 125-150 cm
Heister, zweimal verpflanzt, 125 bis 150 cm hoch
Sträucher 2x 60-100 cm (zweimal verpflanzt, 80 bis 100 cm hoch)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die Fläche "A" ist als extensive Grünlandfläche mit naturnaher Grünlandinsaat herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

3.2 Auf der Fläche "B" ist die Neuanlage eines Feldgehölzes unter Überwiegender Verwendung von Baumarten I. und II. Ordnung gemäß den Grünordnungsplan-Pflanzungen herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

3.3 Auf der Fläche "C" ist ein Auewald/Bruchwald bzw. eine Weiden-Waldholzung neu anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Weiterhin ist eine Unterkonstruktion zur Aufnahme eines Storchennestes aufzustellen.

3.4 Die Punkte B.1.1 und B.1.2 der Textfestsetzungen sind zu beachten.

4. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 a BnatSch)

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen "A", "B" und "C" sowie die entsprechenden Maßnahmen werden aufgrund der zu erwartenden Eingriffe wie folgt zugeordnet:

- 100% als Ausgleichs-Ersatzflächen für die Gewerbegebiete Verteilungsschicht ist die zulässige Grundfläche gemäß § 30 (1) BauGB i. V. mit § 19 BauNVO.

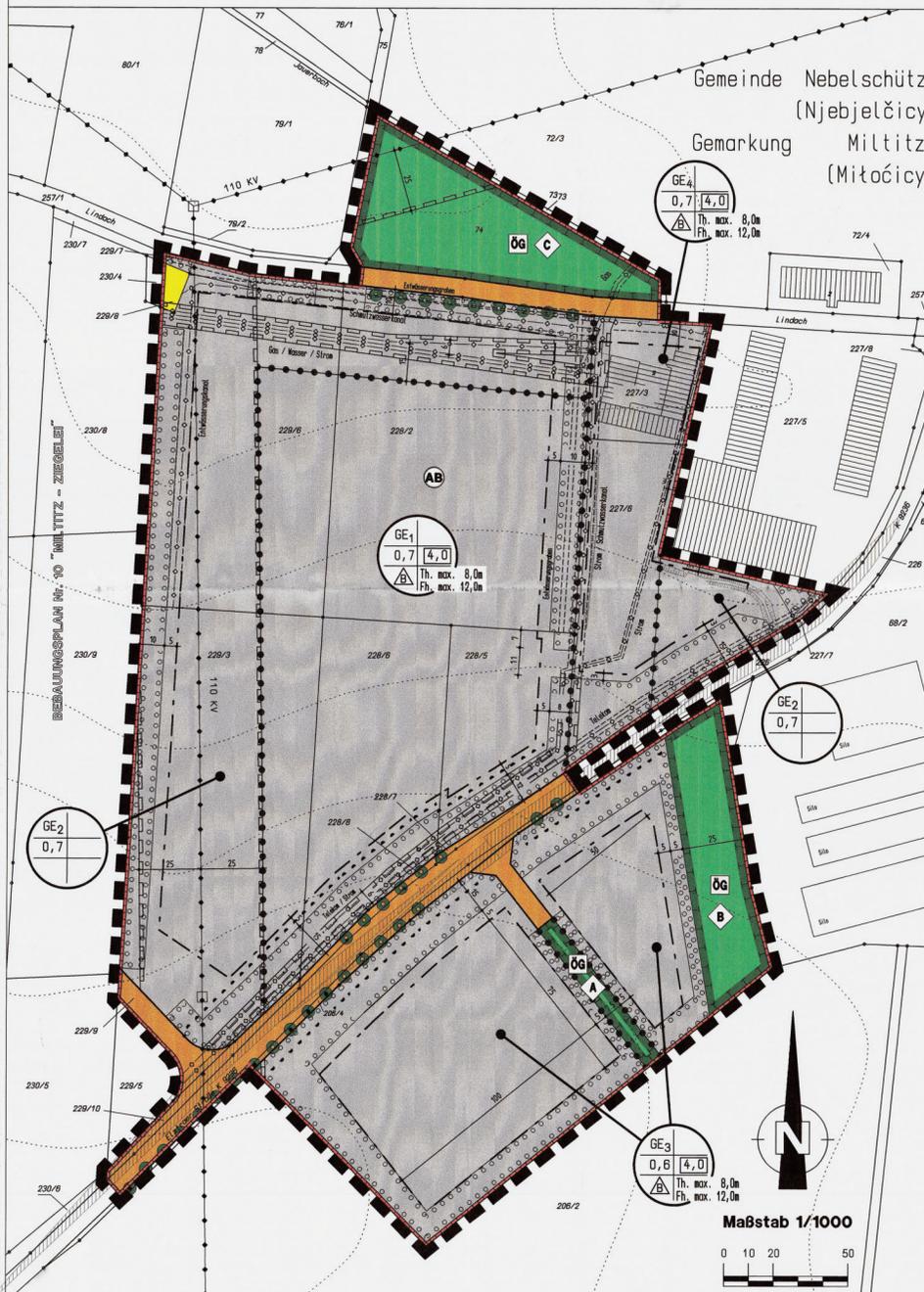
5. Für die Bebauung sind Begründungen nicht zulässig. Falls wassererhaltende Maßnahmen getroffen werden müssen, sind wasserrechtliche Zulassungen (Ausübung des Wasserschutzes) einzuholen.

6. 110-KV-Leitung Schell-Kammer
Für alle Bauarbeiten im Bereich der Freiluft (50 m Trauschnasse), muss eine gesonderte Standortplanung bei der ENO Energie Schell mit Ab eingeholt werden. Bei der weiteren Planung sind die in der DIN VDE 0100 aufgeführten Bestimmungen und die Anlage der Begründung bei wichtiger Merkwürdigkeit zu beachten. Alle Folgebauarbeiten zur Einbindung der in den vorigen genannten Vorschriften (z.B. Abstände zu Bauwerken sowie die bruchschere Aufhängung) sind von Bauträgen zu finanzieren.

7. Grenzabstände für Befriedungen
Bei Befriedungen des Baugrundstückes sind die nach dem Nachbartschutzrecht vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

8. Die Erschließung ist nur für Zwecke mit geringem Wasserverbrauch genehmigt (siehe Begründung/Erschließung). Um für bestehende Gewässerhaltung Rechtssicherheit zu schaffen, sind durch die jetzigen Nutzer neue Nutzungsrechte bei unteren Wasserständen zu beantragen. Solches gilt für die Herstellung neuer Entwässerungsanlagen.

MILTITZ - GEWERBEGEBIET - 1. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme	B. Grünflächen
Bauliche Nutzung	ÖG Öffentliche Grünfläche
Grundflächenzahl	13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Bauausmaß	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
max. Traufhöhe	Maximale Bebauung
max. Firsthöhe	Anforderungen von Bäumen
1. Art der baulichen Nutzung	Erhöhung von Bäumen
GE4 Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE4	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Begrünungen
2. Maß der baulichen Nutzung	14. Regelung für den Denkmalschutz
Grundflächenzahl	Umgrenzung von Bereichen, die mit Auflagen des Landesamts für Archäologie belegt sind (archäologisch)
0,7	15. Sonstige Planflächen
4,0	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (nachrichtlich) bei schmalen Flächen
Bauausmaß	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Traufhöhe, als Höchstgrenze	Grenze des räumlich festgelegten Bereiches des Baubestimmungsbereiches
Siehe Ziffer A.4.1	Verordnung mit Maßzahlen
Firsthöhe, als Höchstgrenze	Alle Maßzahlen in Metern
Siehe Ziffer A.4.2	Legende Planunterlagen
3. Bauweise, Baugrenzen	Bauliche Anlagen (Bestand)
Besondere Bauweise, siehe Ziffer A.5	Flurstücksgrenze (nachrichtlich)
Baugrenze	Flurstückskammer (nachrichtlich)
8. Verkehrsflächen	Flurstückskammer (nachrichtlich)
Stroßenverkehrsflächen	Ständertische über N.N. (nachrichtlich)
Straßenbegrenzungslinie	Stand der Planunterlagen Januar 2012
Sichtdreieck	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
7. Flächen für die Besetzung von Abwasser	
Flächen für die Besetzung von Abwasser	
Zweckbestimmung: Abwasser / Kleinkläranlage	
8. Hauptveranlagungen (Lungen)	
überirdisch (nachrichtlich)	
unterirdisch (nachrichtlich)	

RECHTSGRUNDLAGEN UND VERMERKE ÜBER DAS VERFAHREN

Das Baugesetz (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BBod. i. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.07.2011 (BBod. i. S. 1508).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 25.01.1980 (BBod. i. S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.07.2011 (BBod. i. S. 1508).

Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bek. vom 25. Juni 2004 (SächsReg. S. 200), zuletzt geändert durch Bek. vom 26.01.2008 (SächsReg. S. 102).

Die Verordnung über die Anmerkung der Baueintragung und die Darstellung des Planchinhalts (Planzeicherverordnung - PlanV) vom 18.12.1980 (BBod. i. S. 158), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2011 (BBod. i. S. 1509).

Der Gemeinderat hat am 15.11.2011 gemäß § 2(1) des Baugesetzes die Aufstellung dieses Baugesetzplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2(1) des Baugesetzes vom 22.12.2011 bis zum 08.01.2012 öffentlich bekanntgegeben.

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4(1) BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.

Dieser Baugesetzplanvermerk enthält die Textfestsetzungen, die Begründung und das Lagevermerk gemäß § 13 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.05.2012 bis zum 18.05.2012 zu jeder Tageszeit öffentlich ausgestellt. Der Inhalt und der Auslegung werden vom 07.06.2012 bis zum 18.05.2012 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgegeben, dass Änderungen während der Ausstellungsfrist vorgeschrieben werden können.

Nebelschütz, am 23.05.2013
Gemeinderat
Thomas Zachorok
Bürgermeister

Der Beschluss des Baugesetzplanes ist gemäß § 10 BauGB öffentlich bekanntgegeben worden, mit dem Hinweis, dass der Baugesetzplan mit der Begründung während der Dienststunden in Büro des Bürgermeisters, Hauptstraße 9, 01202 Nebelschütz, zu jeder Tageszeit eingesehen werden kann.

Dieser Baugesetzplanvermerk enthält die Textfestsetzungen, die Begründung und das Lagevermerk gemäß § 13 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.05.2012 bis zum 18.05.2012 zu jeder Tageszeit öffentlich ausgestellt. Der Inhalt und der Auslegung werden vom 07.06.2012 bis zum 18.05.2012 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgegeben, dass Änderungen während der Ausstellungsfrist vorgeschrieben werden können.

Nebelschütz, am 22.05.2013
Gemeinderat
Thomas Zachorok
Bürgermeister

NJEBJELČICY GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

BEBAUUNGSPLAN

"Milnitz - Gewerbegebiet - 1. Änderung"

MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT
JUNI 2012

DIPL. ING. ARCHITEKT G. P. L. BULTEL
An der Schönbühner Str. 55224 Adlig Tel: 03751 / 46077
e-mail: g.p.l.bultel@t-online.de Fax: 03751 / 9070070
www.bulatel-architekten.de Atelier d'architecture JUNI 12