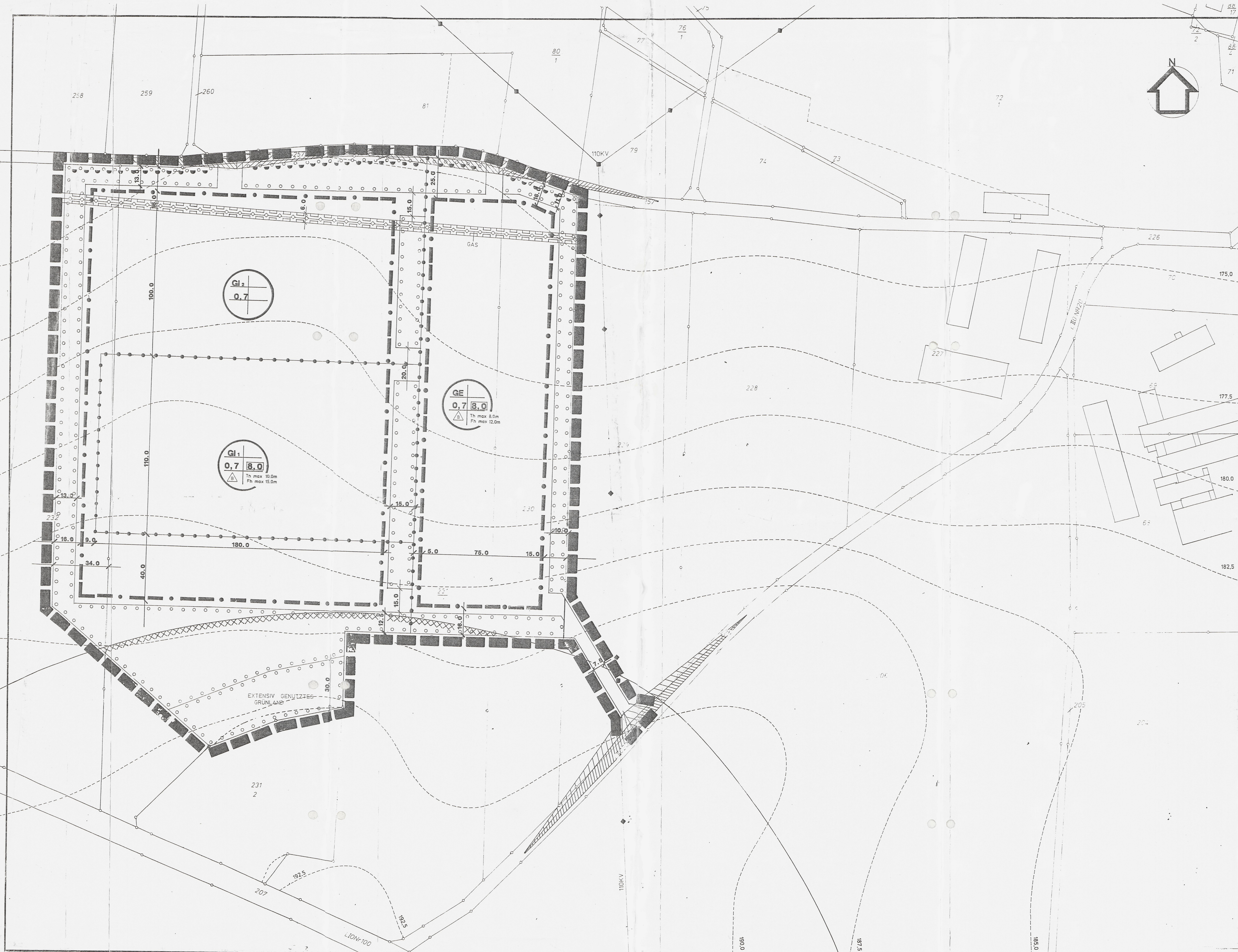


RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert am 25.07.1988 (BGBl. I, S 1093)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763), zuletzt geändert am 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
4. Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.
5. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I, S. 721), zuletzt geändert am 11.05.1990 (BGBl. I, S. 870)
6. Paragraph 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122) über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Gemäß § 1 Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Nebelschütz, den ....

.... (Siegel)
Katasteramt

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

Nebelschütz, den 12.08.1993
.... (Siegel)
T. Zschornak
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am .31.03.1993... gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches am .17.04.1993.. ortsüblich bekanntgemacht. 08.04.1993-03.05.1993

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 (1) BauGB bei der Planaufstellung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 10.04.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nebelschütz, den .12.08.1993..........
.... (Siegel)
Gemeindeverwaltung
T. Zschornak
Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom .17.04.1993. bis 30.04.1993.. bei der Gemeindeverwaltung Nebelschütz statt.

Nebelschütz, den ..12.08.1993.........
.... (Siegel)
Gemeindeverwaltung
T. Zschornak
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Erläuterung und der Begründung, hat gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom .24.05.1993. bis ..25.06.1993..zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..15.05.1993..✱.. mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
✱ 15.05.1993 - 24.05.1993

Nebelschütz, den .12.08.1993....
.... (Siegel)
Gemeindeverwaltung
T. Zschornak
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.1993 ✱ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
✱ u. 11.08.1993

Nebelschütz, den 12.08.1993
.... (Siegel)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 11.08.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.08.1993 gebilligt.

Nebelschütz, den 12.08.1993
.... (Siegel)
T. Zschornak
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.10.1993 Az: 52-2511-2-11✱mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
✱Nebelschütz 2

Nebelschütz, den 26.10.1993
.... (Siegel)
T. Zschornak
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Nebelschütz, den 27.10.1993
.... (Siegel)
T. Zschornak
Bürgermeister

KEINE NEBENBESTIMMUNGEN

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

Nebelschütz, den 26.10.1993
.... (Siegel)
T. Zschornak
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 28.10.93 - ~~15~~ 04.11.93 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 04.11.1993 in Kraft getreten.

Nebelschütz, den 04.11.93
.... (Siegel)
T. Zschornak
Bürgermeister

(Siegel: Gmejna - Gemeinde Njebjelčicy Nebelschütz Landkreis Kamenz)

PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 VOM 18.12.1990

Bauliche Nutzung | Baumassenzahl | Grundflächenzahl | Bauweise | Traufhöhe Firsthöhe

1. Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet
GI1 Industriegebiet m. d. Bezeichnung GI1

2. Maß der baulichen Nutzung
8,0 Baumassenzahl
0,7 Grundflächenzahl
Th max maximale Traufhöhe siehe Ziff. A. 5.1.
Fh max maximale Firsthöhe siehe Ziff. A. 5.2.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze
B Besondere Bauweise siehe Ziff. A. 4
Baugrenze
Grundstücksgrenze (nachrichtlich)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sowie Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr
Sonstige Hauptverkehrsstraße (nachrichtlich)

6. Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Sichtdreieck
Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

8. Hauptversorgungsleitungen
oberirdisch (nachrichtlich)
unterirdisch (nachrichtlich)

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Säumen und Sträucher
Außer wenn näher bezeichnet

15. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Höhenangabe über NN (nachrichtlich)
Mit Geh-, Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 Abs. 1-4 BauGB

A. ORDNUNG DER BEBAUUNG UND RAUMGESTALTUNG FÜR DIE INDUSTRIEGEBIETE

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

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

1.2. Industriegebiet GI1

Im Industriegebiet GI1 sind Bauvorhaben,gemäß § 9 BauNVO zulässig.

Es sind die nach §9 Abs.3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.3. Industriegebiet GI2

In den Industriegebiet GI2 sind nur Lagerplätze zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.4. 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 des BauGB)

2.1. Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt vom Maß der baulichen Nutzung unberührt und ist gemäß [illegible] bindend.

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

2.3. 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 in Satz 1 bezeichneten Anlage nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO).

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1. Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen zwischen OK gewachsener Boden und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut, wird
im Industriegebiet mit max **10.0m**
im Gewerbegebiet mit max 8.0m
festgesetzt (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

5.2. Firsthöhe

Die Firsthöhe, gemessen zwischen OK gewachsener Boden und dem höchstliegenden Schnittpunkt zwischen Giebelwand und Oberkantdachhaut, wird
im Industriegebiet mit max 15.0m
im Gewerbegebiet mit max 12.0m
festgesetzt (§16 Abs. 3 BauNVO).

5.3. Baukörper wie eine Esse oä. sind von den Festsetzungen A.5.1. und A.5.2. nicht betroffen.

6. Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB) (§ 83 Abs. 1 Nr. 2 BauO)

6.1. Bei der Auswahl der Farbgestaltung der Industrieanlagen sind grelle Farben, wie giftgrün, violett oder grün unzulässig. Es sind Farben in Erdtönen zu verwenden.

6.2. Material

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

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

7.1. 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).

7.2. 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).

7.3. 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 (§ 9 Abs. 4 BauGB), (§ 49 Abs. 7 BauO).

8. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

9. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO)

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

10. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO)

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

B. GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Pflanzungen im privaten Bereich

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

1.2. Spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. deren Nutzung sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen in extensiv genutztes Grünland, in flächengleichen Umfang wie die tatsächlich versiegelte Fläche, abzüglich der bereits innerhalb des Baugebietes bepflanzte 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die mit den Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind mit mind. 42 Gehölze, pro 100m² zu bepflanzen (§ 9 Abs. 4 BauGB), entsprechend Pflanzschema (§ 9 Abs. 1 BauO).

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

1.4. Ungegliederte, großflächige, öffnungsfreie Wandflächen - Notausgänge werden nicht berücksichtigt - sind zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5. Auf den privaten Stellplatzflächen sind Bäume II. Ordnung - Mindestgröße Stu 8-10 H 2xv - Abstand von höchsten 13m zu pflanzen. Die genauen Standorte sind auf die Stellplatzunterteilung abzustimmen. Die Pflanzen sind aus der Artenliste, gemäß Ziffer 2. auszuwählen (§ 9 Abs. 1 BauO).

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 Restflächen Ziffer 1.1..

1.7. Die Gehölze sind aus der Gehölzartenliste auszuwählen und entsprechend dem Pflanzschemata zu bepflanzen.

Wo Pflanzflächen sich verbreitern oder verengen (z.B. Stellplatzbereiche) sind die Schemata entsprechend zu reduzieren oder zu ergänzen.

2. Gehölzpflanzungen
Pflanzschema I (3-reihig)

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

4,50 / 1,50 / 1,50 — 25,10 — 1,50 1,50

Bäume I. Ordnung	4%	
A	Acer platanoides	Spitzahorn
B	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
C	Betula pendula	Weißbirke
D	Fraxinus excelsior	Esche
E	Quercus pedunculata	Stieleiche
F	Quercus petrea	Traubeneiche
G	Tilia cordata	Winterlinde
H	Ulmus carpinifolia	Feldulme

Bäume II. Ordnung	20%	
a	Acer campestre	Feldahorn
b	Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
c	Carpinus betulus	Hainbuche
d	Malus sylvestris	Wildapfel
e	Prunus avium	Vogelkirsche
f	Pyrus pyraster	Wildbirne
g	Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher	76%	
1	Berberis vulgaris	Berberitze
2	Cornus sanguinea	Hartriegel
3	Corylus avellana	Hasel
4	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
5	Lonicer xylosteum	Heckenkirsche
6	Prunus spinosa	Schlehe
7	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
8	Rosa spinisissima	Bibernellrose
9	Viburnum lantana	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	10	13	13	13	9	9	15	11

1,50 / 1,50 / 3,00 — 25,00 — 1,50 1,50

Sträucher		
2	Cornus sanguinea	Hartriegel
6	Prunus spinosa	Schlehe
9	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
10	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
11	Cornus mas	Kornelkirsche
12	Cotoneaster interrigima	Steinmispel
13	Ligustrum vulgare	Liguster
14	Prunus mahaleb	Weichselkirsche
15	Prunus padus	Traubenkirsche
16	Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
17	Rosa canina	Hundsrose

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

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Funde

Archäologisch bedeutsame Funde sind -am besten telefonisch- dem Landesamt für Archäologie oder der Gemeindeverwaltung zu melden (§ 20 SächsDschG).

2. Für die Bebauung sind Dränageleitungen nicht zulässig. Falls wasserschützende Maßnahmen getroffen werden müssen, sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen (gemäß Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen vom 03.06.1993).

HINWEISE

1. Grenzabstände für Bepflanzungen

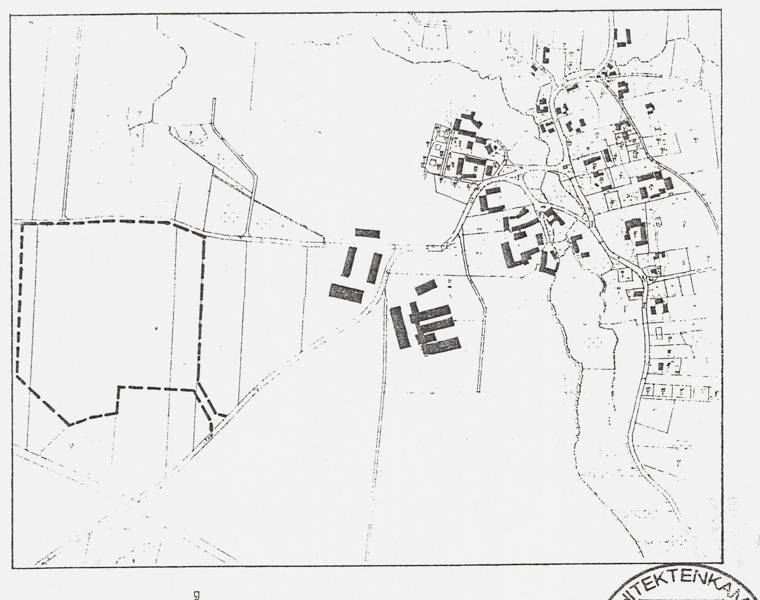
Bei Bepflanzungen des Baugrundstückes sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

2. Die Bauanträge sind für die Freiflächen um eine Grünplanung und Freiflächenberechnung zu ergänzen.
Diese Grünplanung, die Anpflanzungen im einzelnen ausweisen soll, wird Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind beim Einreichen des Bauantrages nachzuweisen.
Es wird empfohlen intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen entlang des Stausees als Ausgleichsflächen umzuwandeln.

3. Baugrunduntersuchung

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

NEBELSCHÜTZ
NJEBJELČICY
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
"MILTITZ - ZIEGELEI"



atelier d'architecture
Gilles Bultel Dipl. Ing. Architekt
AN DER SCHLOSSMAUER 9A, 6509 ALBIG, T. 06731-46677
(Stempel: Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Bultel Gilles, Architekt, Mitglied 4193)

	M. 1:1000
	11.08.1993