

# **Bekanntmachung zum Bebauungsplan "Miltitz - Industrie - und Gewerbegebiet I - Am Krabatstein" der Gemeinde Nebelschütz**

## **2. Änderung**

---

**Benachrichtigung von der öffentlichen Planauslegung** gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 13 BauGB

**Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB**, gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 13 BauGB

der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Miltitz - Industrie - und Gewerbegebiet I - Am Krabatstein " am 30.07.2020 beschlossen.

Wir benachrichtigen Sie hiermit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von der erneuten öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom

**vom 19.11.2021 bis zum 21.12.2021 (einschließlich)**

in den Geschäftsräumen des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser", Poststraße 8, 01920 Panschwitz-Kuckau sowie bei der Gemeindeverwaltung, Hauptstraße 9 in 01920 Nebelschütz stattfindet.

Der Planentwurf kann auch im Internet auf den Websites des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser" und der Gemeinde Nebelschütz eingesehen werden.

In der Anlage senden wir Ihnen den Entwurf September 2021 des Bebauungsplans – Bebauungsplan, Begründung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - zur Kenntnisnahme zu und bitten Sie um Stellungnahme bis spätestens

**21.12.2021.**

**Stellungnahmen sind nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abzugeben.**

Sollte Ihre Stellungnahme bis dahin nicht bei uns eingegangen sein, gehen wir davon aus, dass die von Ihrer Dienststelle wahrzunehmenden öffentlichen Belange von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden.

Bitte versehen Sie Ihre möglichen Anregungen mit den entsprechenden Rechtsgrundlagen, damit der Vollzug gewährleistet wird.

***Bebauungsplan "Miltitz - Industrie - und Gewerbegebiet I - Am Krabatstein" - 2. Änderung (Stand 23.09.2021) auf Seite 2 ...***

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. a., 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 Baugelände mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen werden in den Baugeländen zugelassen, auch wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

5.3 Vor Einfahrten und Stellplätzen ist die Anbringung von Toren oder ähnlichen 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) (§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. Grelle Farbflächen, 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie (LIA) 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. Gasfemleitungen Die Auflagen der Anweisungen zum Schutz unterirdisch verlegter Hochdruck-Gasfemleitungen sind zu beachten.

4. Für die Bebauung sind Drainageleitungen nicht zulässig. Falls wasserschützende Maßnahmen getroffen werden müssen, sind wasserdichte Keller (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 Baugeländes 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 bepflanzen.

Gehölzgröße: -Bäume I. Ordnung Stu 8-10 H 2 x v (Stammumfang 8-10 cm, höchststämmig, 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 Standortorte 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 Restflächen Ziffer 1.1.

1.7 Die Gehölze sind aus der Gehölzartenliste auszuwählen und entsprechend der Pflanzschemata zu bepflanzen (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 Geltungsbereiches erforderlichen 30% Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, können außerhalb des Geltungsbereiches 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 Kompensationsmaßnahmen 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)

Table with 3 rows and 18 columns of plant codes (e.g., 6 3 3 5 5 c 4 4 4 1 1 2 2 g 2)

Table with 4 columns: Bäume I. Ordnung, A, B, C, D; Bäume II. Ordnung, e, f, g, h; Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Feldulme; Vogelkirsche, Rotbuche, Wildbirne, Melibeeere

Gehölzpflanzungen Pflanzschema II (2-reihig)

Table with 2 rows and 18 columns of plant codes (e.g., 17 17 17 4 4 12 12 10 14 14 13 13 24 6 6 6 6)

Table with 2 rows and 18 columns of plant codes (e.g., 16 16 2 2 2 12 10 10 10 13 13 13 9 9 15 11)

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

5. 110-KV-Leitung Schmöln-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 beigefugte Merkblatt zu beachten. Alle Folgemaßnahmen zur Einhaltung der in den vorigen genannten Vorschriften (z.B. Abstände zu Bauwerken sowie die bruchsihere Aufhängung) sind vom Bauträger zu finanzieren.

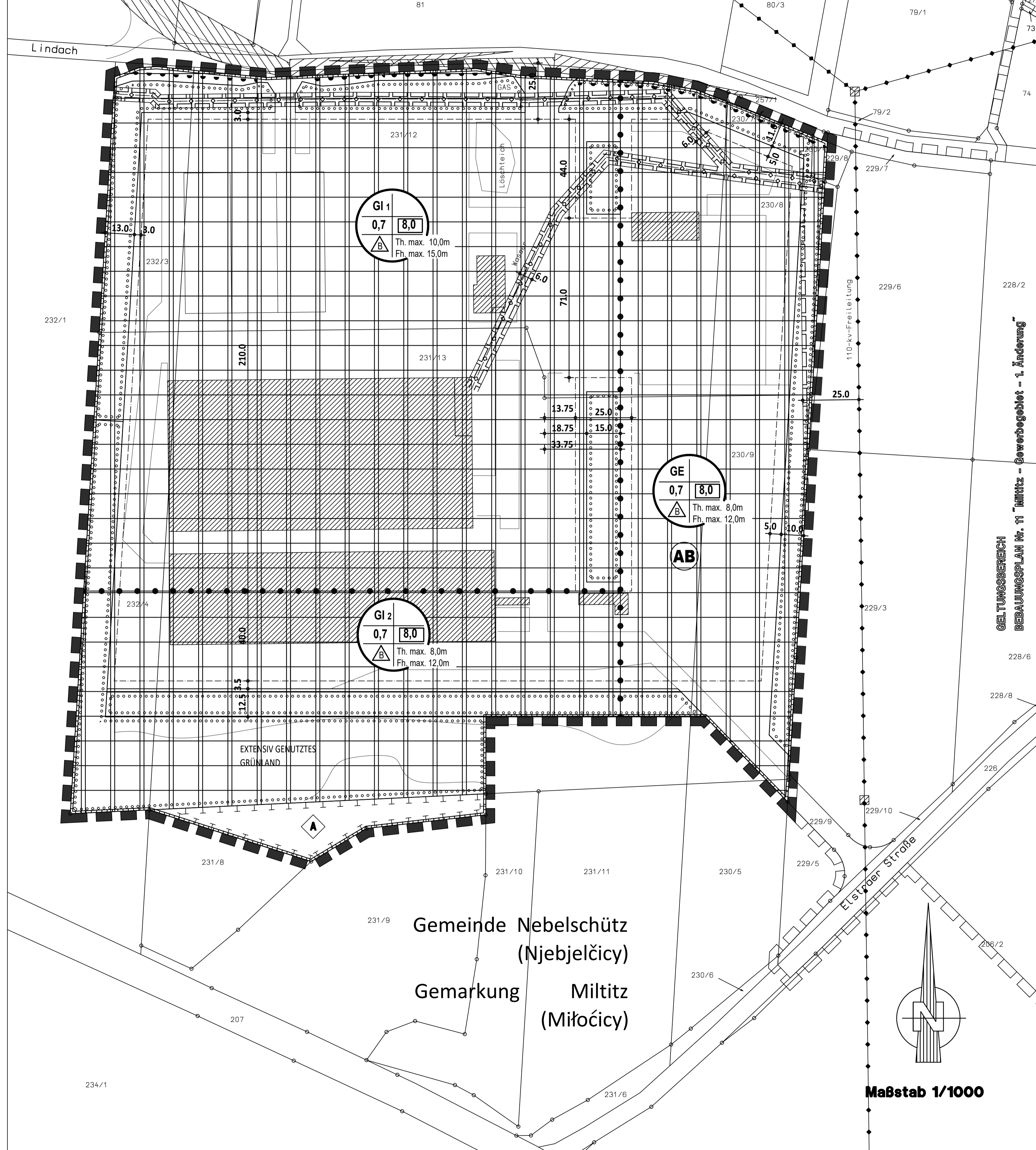
6. Grenzabstände für Bepflanzungen - Bei Bepflanzungen des Baugrundstückes sind die nach dem Nachbarschaftsrechtgesetz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

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 GEWERBE GEBIET I - AM KRABATSTEIN

2. Änderung - Entwurf 23. September 2021



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme



1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet, Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl, 8,0 Baummassenzahl, Th.max., Fh.max.

3. Bauweise, Baugrenzen

Besondere Bauweise, Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Sichtdreieck, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungsleitungen

oberirdisch, unterirdisch

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...

15. Sonstige Planungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen...

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans...

Vermaßung 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. 2539).

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. 136), 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 Plinhalts (Planzeichnerordnung - PlanZVO) vom 18. 12. 1990 (BGBI. 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 Planaufstellung beteiligt.

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

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

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

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

NJBELČICY GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

BEBAUUNGSPLAN

Miltitz

- Industrie- und Gewerbegebiet I -

Am Krabatstein

2. Änderung

Entwurf 23. September 2021

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

