



Zeichenerklärung:

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
OK = 15,00 m max. zulässige Gebäudeoberkante
(Bezugspunkt Oberkante Erdgeschossfußboden)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsfächen

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90

EFFH = Erdgeschosfertigungsflächenhöhe in müDHHN2016

III. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)

z.B. 3,00 Bemaßung

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

438/3 vorh. Gebäude

438/3 vorh. Gebäude

gepl. Gebäude

gepl. Gebäude

gepl. Betriebsstraße mit Stellplätzen

gepl. Betriebsstraße mit Stellplätzen

vorh. Böschung

vorh. Böschung

vorh. Geländeöhe, gemessen

X 154,30

Textliche Festsetzungen:

I. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1, BauGB

Gemäß Planeintrag werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung festgesetzt als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Zulässig sind: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO)

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

Das Maß an baulicher Nutzung im Gewerbegebiet wird gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2, BauGB

Gemäß Planeintrag ist die Bauweise im Gewerbegebiet als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert. Gemäß Planeintrag kann bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Es sind Gebäudelängen von über 50,00 m zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Stellflächen für den ruhenden Verkehr, Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Gemäß § 25 (3) Sächsischen Waldgesetz sind von vorhandenen Wald bis zu baulichen Anlagen 30,00 m einzuhalten. Die Anordnung von Wegen, Stellflächen für den ruhenden Verkehr, Einrichtungen der Niederschlagspeicherung und Niederschlagsableitung, Lagerplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind in diesem Schutzstreifen zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9(1) 11 BauGB

Die Höhen der baulichen Anlagen sind festgesetzt durch die Angabe der Erdgeschosfertigungsflächenhöhe (EFFH) und dem Abstand zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und dem Erdgeschosfertigungsflächenhöhe. Die Angaben sind im amtlichen Höhensystem bezogen auf Normalnull. Die Angaben sind Höchstmaße.

5. Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB

Zur gesicherten Erschließung des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

Im zeichnerischen Teil sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Erdenriserven unter Verwendung von autochthonem Saatgut auszubilden. Sie sind durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Die Grundstückszufahrten dürfen, wenn nicht anders geregelt, innerhalb der öffentlichen Grünflächen errichtet werden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zu pflegen.

7. Flächen oder Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB

Für die in der Planzeichnung dargestellten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Feldgehölzhecke festgesetzt. Folgende Gehölzarten sollen innerhalb der Eingrünungshecke gepflanzt werden: Rosa Canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Corylus avellana (Haselnuss), Viburnum spinoza (Gem. Schneeball), Prunus spinosa (Schlehorn), Carpinus betulus (Hainbuche). Die seitlichen Abstandsflächen und die Zwischenräume werden mit RSM 8.1 Variante 4 angesät. Es ist eine vierreihige Strauchpflanzung anzulegen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen. Sie ist 1 - 2 mal im Jahr zu mähen und das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Nach § 17 Abs. 7 BNatSchG ist die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen der unteren Naturschutzbehörde schriftliche anzuzeigen.

II. Hinweise

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz BImSchG) Erster Abschnitt Genehmigungsbedürftige Anlagen § 4 Genehmigung (1) Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belasten, sowie von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen bedürfen einer Genehmigung.
- Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.ä.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern. Diese Bestimmung ist schriftlich im Wortlaut den bei der Flächenerschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an der Baustelle vorliegen. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Vorhabenträger hat frühzeitig vor Beginn mit dem Landesamt für Archäologie Verbindung aufzunehmen, damit es zu keinen Bauverzögerungen kommt.
- Schonung des Landschaftshaushaltes Gebäude, bauliche Anlagen sind umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung von Boden und Wasser. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.
- Grundwasser Die Festlegungen im WHG § 3 (1) 5,6, § 3(2) 1,2 und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, das Entnehmen, Zutagefördern und Ableiten von Grundwasser sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen. Sollte unvorhergesehen Grundwasser angeschnitten werden, so sind gem. § 45 Abs. 4 SächsWG die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen zu informieren. Die Verwendung von Grundwasser für Bewässerungszwecke ist unzulässig.
- Abfallwirtschaft /Bodenschutz Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 3-7 BbodSchG (Bundesbodenschutzgesetz), so ist durch den Verpflichteten gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrbodSchG (Sächsisches Kreislaufwirtschafts - und Bodenschutzgesetz) das Landratsamt Bautzen Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, als zuständige zu informieren. Zum Erhalt des Bodens i. S. § 202 BauGB i.V. m. § 1 BbodSchG gelten aus fachlicher Sicht für den Umgang mit Bodenaushub folgende Hinweise: - Ein Überschütten von Mutterboden mit Aushub- oder Baumaterial ist nicht zulässig. - Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern. - Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern. - Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von 2,00 m so anzulegen, das Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden. - Die Bodenversiegelung sollte durch eine wasserdurchlässige Bauweise im Bereich der Zufahrten und Stellplätze begrenzt werden.
- Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ObVI) gesichert werden.
- Grenz- und Gebäudeabstände Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung, sind jedoch durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.
- Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt. Es wird auf § 213 BauGB und § 81 SächsBauO hingewiesen.



Gemeinde Nebelschütz
Landkreis Bautzen

Bebauungsplan "Gewerbepark Am See"

betroffene Flurstücke Gemarkung Wendischbaselitz
438/2; 438/3; TF 445/3

Vorentwurf
30.11.2023
M 1 : 500

Gemeinde Nebelschütz
Hauptstraße 9
01920 Nebelschütz

COMMUNALCONCEPT
-Ingenieurbüro Peter Linke-
Markt 13
01936 Königsbrück
Tel.: 035795 286682
peterlinke@mac.com