

Sitzung des Gemeinderates am:

06.11.1995

öffentlich

Sitzungsleiter:

Herr Bürgermeister Behr

Beschlußvorlage eingebracht durch:

Technischen Ausschuss

BESCHLUSS-NR.:

IA/122/95

Beschlußgegenstand:

Billigung und Auslegung Entwürfe zur
1. Änderung des fortgeltenden
Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Eschdorf-
Rossendorf“ im OT Eschdorf gemäß §§ 3,4
BauGB

1. Die Entwürfe zur 1. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Eschdorf-Rossendorf“ im OT Eschdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Grünordnungsplan sowie die Begründung, werden durch den Gemeinderat Schönfeld - Weißlig gebilligt.

2. Die Entwürfe der 1. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu informieren.

3. Der Beschluß Nr. IA/53/94, zur Änderung der Satzung zum fortgeltenden Bebauungsplan, wurde nicht vollzogen und wird aufgehoben.

4. Der Beschluß ist ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntzugeben.

Abstimmungsergebnis:

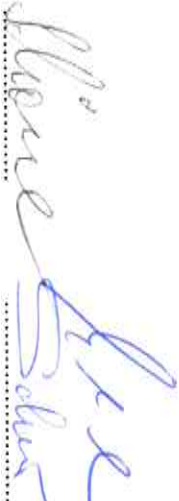
Anzahl der Stimmberechtigten: 18 Gemeinderäte plus Bürgermeister

davon anwesend: 13
nicht anwesend: 06
Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 02
Enthaltungen: 01

Bemerkung:

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine/folgende Gemeinderäte bzw. Stimmberechtigt von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen.


.....
Bürgermeister


.....
Gemeinderat

Gemeinderat



TEIL B - TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Die festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BAUNVO sind gem. § 1 (4), (5) und (6) BAUNVO gegliedert und eingeschränkt wie folgt:

Innerhalb der Mischgebiete sind max. 60 % der Bruttogeschosßfläche für Wohnzwecke zulässig. Auf den Flurstücken 24/26, 24/27, 24/28 und 24/53 sind Wohnungen nur in den durch das Planzeichen 15.14. der PlanzV 90 abgeteilten rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

Die gem. § 6 (2) BAUNVO zulässigen Nutzungen Nr. 5, 6 und 8 und die Ausnahmen gem. § 6 (3) BAUNVO sind nicht Bestandteil des Planes.

- 1.2 Die festgesetzten Gewerbegebiete gem. § 8 BAUNVO sind gem. § 1 (4), (5) und (6) BAUNVO gegliedert und eingeschränkt wie folgt:

Die Ausnahmen gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BAUNVO sind nicht Bestandteil des Planes.

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) dürfen die folgenden max. flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

	flächenbezogener Schalleistungspegel L _w " in dB(A)/m ²	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE	65	50
GEE	60	45

- 1.3 Die zulässige Grundfläche ist gem. § 19 (4) Satz 1 Nr. 1-3 zu ermitteln. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind gem. § 19 (4) Satz 3 nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, sofern die Dachfläche mit einer Überdeckung von mind. 60 cm Substrathöhe dauerhaft begrünt ist.

- 1.4 Die Traufhöhen (TH) der Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches werden gem. § 9 (2) BaUGB i.V.m. § 18 BAUNVO festgesetzt:
für 1-geschossige Gebäude auf TH 4,50 m,
für 2-geschossige Gebäude auf TH 7,00 m.

Innerhalb der Gewerbegebiete, die für 2-geschossige Bauweise festgesetzt sind, darf für Produktionsgebäude die zulässige Traufhöhe bis zu einer Höhe von max. 10,50 m überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert (z.B. für Kranbahnen, Mischanlagen, Siloanlagen usw.).
Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländeniveau innerhalb der Umfassung des jeweiligen Gebäudes.

- 1.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BAUNVO nicht zulässig.

- 1.6 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist ein Regenrückhaltebecken gem. hydraulischer Berechnung in naturnaher Form anzulegen.

1.7 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BaUGB werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- a) Auf der mit **M 1** gekennzeichneten Fläche ist zur Einbindung des Siedlungsgebietes in die Landschaft eine Streuobstwiese anzulegen. Je 80 m² Pflanzfläche ist 1 Hochstamm (StU 10 - 12 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind die folgenden Arten:
- Kultur-Äpfel (*Malus domestica*) in Sorten
 - Kultur-Kirsche (*Prunus avium*) in Sorten
 - Kultur-Birne (*Pyrus communis*) in Sorten
- b) Auf den mit **M 2** gekennzeichneten Flächen sind zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere Waldsäume (Waldränder) aufzubauen. Auf je 25 m² Pflanzfläche ist 1 Starkbaum (mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) und auf je 10 m² Pflanzfläche 1 strauchartiges Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind die folgenden Arten:
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 - Haselnuß (*Corylus avellana*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
 - Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
 - Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*)
 - Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Echte Mispel (*Mespilus germanica*)
 - Stiel- Eiche (*Quercus robur*)
 - Wild-Kirsche (*Prunus avium*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Echter Kreuzdorn (*Rhamnus carthagica*)
 - Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
 - Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
 - Sal-Weide (*Salix caprea*)
 - Mehlsbeere (*Sorbus aria*)
 - Eibe (*Taxus baccata*)
 - Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
 - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- c) Innerhalb der mit **M 3** gekennzeichneten Fläche ist zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere eine Pflanzung wärmeliebender Pflanzenarten (Trockenstrauchgesellschaft) vorzunehmen. Je 10 m² Pflanzfläche ist 1 Gehölz (Baumschulware, 3 x v) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind die folgenden Arten:
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 - Sauerdorn (*Berberis vulgaris*)
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 - Strauchwicke (*Coronilla emerus*)
 - Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 - Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Hecht-Rose (*Rosa glauca*)

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind für die vorgenannten Maßnahmen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

1.8 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt gem. § 9 (1) Nr. 25 BaUGB folgende Anpflanzungsfestsetzung:

- a) Auf der mit **A 1** gekennzeichneten Fläche ist je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum (Hochstamm 2 x v m. B. StU 10 - 12 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind die folgenden Arten:
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 - Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
 - Mehlsbeere (*Sorbus aria*)
 - Speierling (*Sorbus domestica*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)
 - Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
 - Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

- b) Auf den mit **A 2** gekennzeichneten Flächen ist 10 m² Pflanzfläche 1 Baum (StU 14-16 cm in 1 m Höhe) und je 1 m² Pflanzfläche 1 strauchartiges Gehölz zu pflanzen. Zu verwenden sind die folgenden Arten:
- Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Heidekraut (*Calluna vulgaris*)
 - Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
 - Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
 - Säuleneiche (*Quercus robur Fastigiata*)
 - Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*)
 - Besenginster (*Cytisus scoparius*)
- c) Auf den mit **A 3** gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Hecke anzulegen. Je 1 m² Pflanzfläche ist ein 1 strauchartiges Gehölz zu pflanzen. Zu verwenden sind die folgenden Arten:
- Sauerdorn (*Berberis vulgaris*)
 - Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Hartniegel (*Cornus mas*)
 - Haselnuß (*Corylus avellana*)
 - Zweigriftiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind für die vorgenannten Pflanzungen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

- 1.9 Für die in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten anzupflanzenden Bäume gilt: Zu pflanzen sind Starkbäume (StU 16 cm in 1 m Höhe) der folgenden Arten:

- Pyramiden Hainbuche (*Carpinus betulus 'Fastigiata'*)
- Säulen-Eiche (*Quercus robur 'Fastigiata'*)

Die Bäume sind in Pflanzbeeten oder geschützten Baumscheiben von mind. 4 m² zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten darf um max. 5 m abgewichen werden, wenn die Erschließungssituation des jeweiligen Grundstücks dies erfordert.

- 1.10 Für offene Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen gilt:

Je 6 Stellplätze ist 1 mittel- bis großkroniger Starkbaum (Stammumfang 16 cm in 1 m Höhe) in einem offenen Pflanzbeet von mind. 4 m² Größe zu pflanzen. Zu verwenden sind die in der textlichen Festsetzung Ziff. 1.8 a) genannten Arten.

Die Pflanzungen sind im Bereich der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Sie sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.

- 1.11 Für Wohnungen innerhalb der Mischgebiete wird die Zahl der notwendigen Stellplätze gem. § 49 SächsBO festgesetzt auf 1,5 Stellplätze/Wohneinheit.

- 1.12 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist eine Immissionsschutzanlage mit einer wirksamen Höhe von mind. 6,00 m über Gelände zu errichten und gem. textl. Festsetzung Ziff. 1.8 b) zu bepflanzen.

- 1.13 Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind alle Wohnräume mit Schallschutzfenstern der Klasse II zu versehen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind Wohnungen nur zulässig, wenn alle Daueraufenthaltsräume nach Westen orientiert werden.

II. Festsetzungen gem § 83 SachsBO

II.1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der nachfolgenden Festsetzungen II.2 - II.4 gem. § 83 SachsBO umfaßt den nebenstehenden Bauungsplan 'Gewerbegebiet Eschdorf, 1. Änderung'.
- (2) Der sachliche Geltungsbereich der nachfolgenden Festsetzungen II.2 - II.4 gem. § 83 SachsBO umfaßt die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Werbeanlagen, Einfriedungen und Freianlagen.

II.2 Dächer

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude in den festgesetzten Mischgebieten gem. § 6 BauNVO sind nur als Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 25° - 35° zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Krüppelwalmdächer.
- (2) Die Dächer der Hauptgebäude in den festgesetzten Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sind nur zulässig als Flachdächer oder flachgeneigte Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung bis max. 25°.
- (3) Die Dachdeckung der Dächer gem. Abs. (1) ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung vorzunehmen. Deckungen aus gewellten Platten oder Falzblech sind nicht zulässig.
- (4) Für die Flachdächer und flachgeneigten Dächer gem. Abs. (2) sind Deckungen aus Falzblech in rotbraunen Farbönen mit einem Remissionswert von max. 30 % sowie bekiesete und extensiv begrünte Dachflächen zulässig.
- (5) Dächer von massiven Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldächer in Neigung und Material der Hauptdächer oder als extensiv begrünte Flachdächer auszuführen.

II.3 Fassaden

- (1) Die Außenwände der Hauptgebäude in den Misch- und Gewerbegebieten sind mit einem Remissionswert von mind. 50 - max. 90 % zu versehen. Metallisch glänzende, grelle oder reflektierende Materialien oder Anstriche sind nicht zulässig.
- (2) Fensterlose Flächen sind mit mind. 30 % ihrer Fläche zu begrünen.

II.4 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Form, Material, Farbe und Gliederung der Architektur des Gebäudes, an dem sie angebracht werden, unterordnen. Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedungen sind nicht zulässig.
- (2) Bei 1-geschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufkante der Gebäude zulässig.
Bei 2-geschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen nur zwischen dem Sturz der Fenster des Erdgeschosses und der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) Grelle, reflektierende oder selbstleuchtende Farben wie RAL 1026 (leuchtgelb), RAL 2005 (leuchtorange), RAL 2007 (leuchthellorange), RAL 3024 (leuchtrof), RAL 3026 (leuchthellrot), RAL 4003 (erlkaviolett), RAL 9007 (graualuminium) o.ä. sind unzulässig.

II.5 Einfriedungen, Vorgärten, sonstige Bauteile

- (1) Die straßenseitigen Einfriedungen sind nur zulässig als Laubgehölzhecke und als Metalldrahtzaun mit einer Hinterpflanzung mit einer Laubgehölzhecke gem. textl.Festsetzung Ziff. 1.8 c).
- (2) Die Freiflächen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Einfriedungen aus Streckmetall sind unzulässig. Einfriedungen aus Maschendraht müssen durch Bepflanzungen gem. textl.Festsetzung Ziff. 1.8 c) verdeckt werden.
- (4) Antennen und Satellitenantennen sind so anzubringen, daß sie vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sind.

