

*Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet Kamerun 1. BA*

Teil B

Bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen

Die Genehmigung des Bebauungsplanes basiert auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGB 1. 1990 II, S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (Sächs.BO) vom 26. Juli 1994.

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist ein im Flächennutzungsplan (Entwurfsphase) ausgewiesenes Gewerbegebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8	(als Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (GFZ):	1,5	(als Obergrenze)
Zahl der Vollgeschosse:	II	als Höchstgrenze
Höhe der baul. Anlagen:		Traufhöhe (TH) 5,5 m ± 0,5 m als Höchstgrenze

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen dargestellt. Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauweise

Es handelt sich um eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abstandsflächen

Lt. § 6 Abs. 5 (Sächs. BO) ist die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbegebieten bis auf 0,25 H, mind. 3 m zulässig.

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen in m über NN. Die EFH wird von der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt.

Dachform der Gebäude

Satteldach mit einer Neigung von 10 ° +/- 3°

Aufschüttungen und Abgrabungen

Sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen und zu genehmigen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach Vorlage zulässig, bedürfen jedoch der Zustimmung.

Leitungsrechte

Die mit A, B, C, D, E, F, F, H, I, J, K gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu benennen. Die Schutzstreifen sind in der Planzeichnung vermaßt. Diese Flächen sind von Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.

Begrünung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Das flächenhafte Pflanzgebot verpflichtet zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

- Hecken/Gebüschpflanzung	8650 m ²
- Ausgleichsmaßnahme A 1 mittlere Trauffläche - 6 m ²	16 St.
- Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	748 m ²

Zu erhalten sind:

- Lindenallee an der S 142 mittlere Trauffläche - 30 m ²	4 Linden
- Straßenränder, Böschungen, intensiv gepflegt, artenarm	475 m ²
- Entwässerungsgraben	490 m ²

Weiterhin werden das Anlegen der Ausgleichsfläche Biotop sowie die Realisierung der Ersatzmaßnahmen E1 - E4 festgesetzt.

- E 1 Rekultivierung der ehemaligen Abraumhalde (ehem. Kohlelagerplatz), Neugersdorfer Flur, Flurstück 2169/2, 9.429 m² durch Gehölzaufwuchs, Vegetationsschicht auf abgedichtetem Deponiekörper
- E 2 Entsiegelung der Betonfläche einer Zisterne durch eine intensive Dachbegrünung auf Neugersdorfer Flur, Flurstück 2154, 1.200 m² Zisternenfläche
- E 3 Wiederherstellung einer ehemaligen Feuchtwiese mit Orchideenbestand durch Säuberung und Erneuerung der zur Vernässung dienenden Grabensysteme, Neugersdorfer Flur, Flurstück 2208/1, 36.734 m² davon ca. 15.600 m² Flächennaturdenkmal Orchideenwiese
- E 4 Rekultivierung der Müllhalde (Hausmüll) Eibauer Flur, Flurstück 2146/1, ca. 20.000 m² durch Gehölzaufwuchs, Vegetationsschicht auf abgedichtetem Deponiekörper

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN:

1. Sicherung Archäologischer Funde

(1) "Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel.: Dresden 52591) zu melden, Fundstellen sind vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

(2) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

2. Bodenbelastungen

"Bei Vorliegen von Bodenbelastungen nach § 8 (2) des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 (Sächs. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 22 vom 20.08.1991) ist eine Sanierung nach Stand der Technik durchzuführen sowie anfallender kontaminierter Bodenaushub nach TA-Abfall zu entsorgen."

3. Immissionsschutz

"Zu garantieren sind die Immissionsschutzwerte zum Schutz vor Gesundheitsgefahren bzw. zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen nach 2.5.1 bzw. 2.5.2 TA Luft v. 27.02.1986 und die Immissionsrichtwerte nach 2.321 Ta Lärm v. 18.07.1968."

4. Wasserversorgung

"Da Neugersdorf im Quellgebiet der Spree und des Leutersdorfer Baches (Kamerun) liegt, darf hier kein wasserintensives Gewerbe angesiedelt werden."

Über das Planungsgebiet verläuft die Trinkwasserleitung DN 200. "Nach DIN 19 630 ist für diese Leitung ein Schutzstreifen von 6 m zu gewährleisten, die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungssachse übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden."