
BEBAUUNGSPLAN ,KAMERUN' 2.BA.

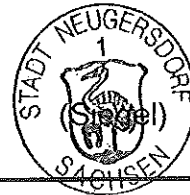
**Auszug aus
TEIL 'B'**

Textliche Festsetzungen

Redaktionell geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums
Dresden vom 20. April 1994 - Az.: 52-2511-2-12 Neugersdorf 1/93-2

Neugersdorf, den06.Mai..... 1994

.....
Krannich; Bürgermeister



BAUHERR: STADTVERWALTUNG
NEUGERSDORF
HAUPTSTRASSE 39 - 41
02727 NEUGERSDORF

PROJEKT: GEWERBEGEBIET ,KAMERUN'
BAUABSCHNITT 2
02727 NEUGERSDORF

PLANUNG: IBV INDUSTRIE-BERATUNG
V Ö L Z G E N G m b H
AM HONNEFER KREUZ 45
53604 BAD HONNEF
TEL: (02224) - 71348
FAX: (02224) - 2665

Bearbeitungsblatt - Gewerbegebiet -

Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan "Gewerbegebiet KAMERUN 2. Bauabschnitt"

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des § 9 Abs. 1 - 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 25 c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet (GE) Industriegebiet (GI)

1.2 Anlagen nach

- § 8 Abs. 3 BauNVO (GE) § 9 Abs. 3 BauNVO (GI)

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- in vollem Umfang

in folgendem Umfang: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke; Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie nicht der notwendigen oder erwünschten Betriebsgestaltung dienen

nicht Bestandteil des Gewerbegebietes und damit nicht zulässig.

- in vollem Umfang

in folgendem Umfang: § 8 Abs. 3 Ziffer 1

allgemein zulässig.

1.3 Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 1 Nr. 9 BauNVO

nicht zulässig

ausnahmsweise zulässig: _____

1.4 In Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darf die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden höchstens _____ betragen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse: 2

zwingend

Höchstmaß

Mindestmaß

2.2 Höhe der baulichen Anlagen: Gebäude (Hallen) 9,0 m First- oder Attikahöhe Sonstige Bauwerke: Silos oder Schornsteine (Kamine) 30,0 m über Flur

zwingend

Höchstmaß

Mindestmaß

Bezugspunkt: Gelände- Basisniveau

Abweichungen: +/- 0,30 m

2.3 Grundflächenzahl (GRZ): Höchstwert 0,8

Absolute Grundfläche: _____

Abweichende Regelung nach § 19 Abs. 4 S 3 BauNVO: _____

2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,6

Absolute Geschoßfläche: _____ m²

Höchstmaß


Mindestmaß

Festsetzung nach § 20 Abs. 3 BauNVO: _____

2.5 Baumassenzahl (BMZ): 5,6

Absolute Baumasse: _____ m³

3.0 Bauweise

- offene  geschlossene Bauweise
 abweichende Bauweise: _____

4.0 Stellplätze und Garagen

- Stellplätze Garagen sind auf der
 überbaubaren nicht überbaubaren

Grundstücksfläche

- nicht zulässig zulässig
 in folgendem Umfang zulässig: _____

Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.0 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen über N.N. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt.

Die EFH der Gebäude darf höchstens 1,2 m über

- dem natürlichen Gelände am Hausgrund liegen.
 der Höhe der anschließenden Erschließungsstraße liegen.

6.0 Schutzflächen

6.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, ausgenommen sind Gras, Stauden und niederes Buschwerk.

6.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7.0 Anforderungen an das Baugrundstück

- 7.1 Die Größe Breite Tiefe
 der Baugrundstücke beträgt ca.:
- | | | |
|----------------------------|-------------------------|--|
| Flurstück 808/1 | 42.073,- m ² | Gewerbefläche + 11.227 |
| m ² Mischgebiet | | |
| Flurstück 809/2 | 23.600,- m ² | Gewerbefläche + 1.850 m ² |
| Mischgebiet | | |
| Flurstück 808/3 | 8.850,- m ² | Gewerbefläche |
| Flurstück 808/4 | 12.100,- m ² | öffentliche Verkehrs- und
Versorgungsfläche |
| Flurstück 811 | 4.589,- m ² | öffentliche Versorgungsfläche (WAB) |
| Flurstück 812 | 941,- m ² | öffentliche Versorgungsfläche (WAB) |
| Flurstück 814 | 16.630,- m ² | Gewerbefläche |
- Die genauen Abmessungen werden durch öffentlich rechtliche Vermessungen neu bestimmt.

Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 12.100 m²

- 7.2 Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen nach § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der maßgebenden Grundstücksfläche
 hinzuzurechnen
 ausnahmsweise hinzuzurechnen, wenn _____

8.0 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

- Die Baugrenzen / Baulinien gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.

9.0 Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes vom: _____ auszuführen. Abgängige Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1.0 Dachform der Gebäude

- Satteldach mit einer Neigung von mind. 2° bis 10°
 mit Attika oder ohne Attika
 Pultdach mit einer Neigung bis zu 10°
 Flachdach
 Sheddach

2.0 Dacheindeckung

- Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig: z.B.: _____
Trapezblech mit Isolierung (Warmdach)

 Folgende Dacheindeckungen sind unzulässig: _____

 Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind bis zu einer Fläche von
 höchstens _____ m² zulässig.
 Grasdächer sind zulässig.

3.0 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind aus folgenden Materialien zulässig: _____

3.2 Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen:
 zu den seitlichen Grundstücksgrenzen: _____
 zu den öffentlichen Verkehrsflächen: _____

3.3 Einfriedungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von _____m aufweisen.

4.0 Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen sind

unzulässig

nach folgender Maßgabe zulässig:

nur an der Stätte der Leistung

mit einer Größe von _____ bzw. nach Vorlage

nur unbeleuchtet

Erweiterte Festsetzungen

1.0 Allgemeines

Die seitens der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanes "KAMERUN 2. Bauabschnitt" vorgebrachten Bedenken und Anregungen sollen hier Berücksichtigung finden.

2.0 Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange

2.1 Straßenbauamt Bautzen

Die Forderungen entsprechend der Stellungnahme des Straßenbauamtes Bautzen vom 14. 01. 1993 Ziffer 1.1 bis einschließlich Ziffer 3.2 werden Bestandteil dieses Bebauungsplanes zum Gewerbegebiet KAMERUN 2. Bauabschnitt.

2.2 Staatliches Umweltfachamt

2.2.1 Belange Wasser / Gewässer, Ziffer 1 der Stellungnahme

Die Forderungen entsprechend der Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes zum Gewässerschutz vom 25. 02. 1993 werden Bestandteil des Bebauungsplanes zum Gewerbegebiet KAMERUN 2. Bauabschnitt.

2.2.2 Belange Abfall / Altlasten / Bodenschutz, Ziffer 2 der Stellungnahme

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Im übrigen werden die Forderungen entsprechend der Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes vom 25. 02. 1993 , insbesondere entsprechend dem "Merkblatt Bodenschutz" vom Oktober 1992 Bestandteil des Bebauungsplanes KAMERUN 2 Bauabschnitt.

2.2.3 Belange des Immissionsschutzes, Ziffer 3 der Stellungnahme

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Einhaltung der gesetzlich verordneten Grenzwerte der TA-Lärm, TA-Luft, TA-Abfall u.a. berücksichtigt. Sie bedürfen deshalb keiner gesonderten Erwähnung im Bebauungsplan. Eine darüber hinausgehende Verringerung der gesetzlichen Grenzwerte wird nicht vorgesehen, da dies durch die Vorbelastung des Gebietes infolge öffentlichen Verkehrslärms unrealistisch erscheint.

2.2.4 Belange Naturschutz / Landschaftspflege, Ziffer 4 der Stellungnahme

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, wie zum Beispiel das Anlegen von Feuchtbiotopen, erfolgt durch gesonderte Fachplanung in Abstimmung mit dem Staatlichen Umwelt-Fachamt. Der Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.12.1993 ist Bestandteil des Bebauungsplanes entsprechend Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 02. Mai 1994

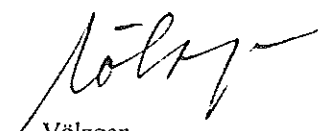
2.3 Landesmuseum für Vorgeschichte mit Archäologischem Landesamt

Die Forderungen des Archäologischen Landesamtes entsprechend dem Schreiben vom 04. 11 1992 werden Bestandteil des Bebauungsplanes KAMERUN 2. Bauabschnitt:

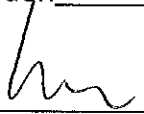
- 2.3.1 Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art) sind unverzüglich dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, anzuzeigen. Die Fundstellen sind inzwischen vor Zerstörung zu sichern.
- 2.3.2 Der Passus unter 2.3.1 ist schriftlich im Wortlaut den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.
- 2.3.3 Der Passus unter 2.3.1 ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muß an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.
- 2.3.4 Die Passagen unter 2.3.1 bis 2.3.3 erscheinen im Wortlaut in den Bauausführungsplänen.
- 2.3.5 Der Antragsteller bestätigt dem Archäologischen Landesamt unaufgefordert die Erfüllung des Punktes 2.3.4 der Bedingungen.

Aufgestellt, 53604 Bad Honnef, im April 1994

IBV INDUSTRIE-BERATUNG VÖLZGEN GmbH


-- Völzgen --

Stadt Neugersdorf, den 06. Mai 1994



Krannich, Bürgermeister

