

Große Kreisstadt Zittau

Bebauungsplan Nr. XI mit integrierter Grünordnung „Zittau – Industriebrache Nr. 5 Lautex Weststraße“

E N T W U R F der 1. Änderung

Fassung: 15.05.2018

<h3>Teil B – Textliche Festsetzungen</h3>
--

- > *Änderungen/Ergänzungen werden kursiv dargestellt und wegfallende Textliche Festsetzungen gestrichen*
 - > *Planzeichenerklärung verbleibt auf dem Teil A – Planzeichnung und wird aktualisiert*
-

Erarbeitung der rechtskräftigen Planung:

(Fassung 26.10.2000)

Institut für Freiraumplanung und Siedlungsentwicklung
Arbeitsgruppe Stadt und Dorf
Wiener Straße 82
01219 Dresden

Bearbeitung der 1. Änderung:

*Stadtverwaltung Zittau
Baudezernat
Referat Stadtplanung*

Inhalt

Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung	5
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	6
4. Verkehrsflächen	6
5. Grünflächen.....	6
6. Grünordnung	7
6.1 Pflanzgebote, Erhaltung von Bepflanzungen, Pflanzbindungen	7
6.2 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen	9
7. Immissionsschutz.....	9
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
1. Dachform.....	11
2. Dachgauben	11
3. Werbeanlagen und Schaufenster im Mischgebiet	12
4. Einfriedungen	12
5. Gestaltung von Straßen, Wegen, Zufahrten, Stellplätze.....	12
HINWEISE	14
1. Baulast	14

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragungen im Teil A – Planzeichnung - werden folgende Gebiete festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet im Sinne (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig für zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zittauer Liste“ (Tabelle 1), wenn die örtübliche Verkaufsfläche von maximal 200 m² („Zittauer Laden“) nicht überschritten wird.

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹	Bezeichnung nach WZ 2008
<i>Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente</i>		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Tabelle 1

Quelle: Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Zittau, Endbericht, 07. März 2017

Mischgebiet im Sinne (MI) nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauNVO

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Zittauer Liste“ (Tabelle 1 u. 2), Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 6, 7, 8 und (3) BauNVO).

Der Einzelhandel mit den im Satz 1 genannten Sortimenten kann ausnahmsweise zugelassen werden in Läden und Fachgeschäften, wenn die dafür ortsübliche Verkaufsfläche von maximal 200 m² („Zittauer Laden“) nicht überschritten wird.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹	Bezeichnung nach WZ 2008
<i>Zentrenrelevante Sortimente</i>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software

Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel/ Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/ Kosmetik)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (einschließlich Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Tabelle 2

Quelle: Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Zittau, Endbericht, 07. März 2017

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

mit der Zweckbestimmung „Behindertenwerkstatt“

Zulässig sind Produktionsflächen, Wäscherei, Lager, Küche, Förder-/Betreuungs-/ Therapie- und Aufenthaltsflächen, Verwaltung sowie die mit den genannten Bereichen im Zusammenhang stehende Nutzungen, wenn sie die Immissionsverhältnisse der benachbarten Wohngebiete nicht verschlechtern.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Tiefe baulicher Anlagen beträgt 1,20 m unter der im Teil A standortbezogen festgesetzten Höhenlage der Geländeoberfläche über HN.

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 und Mischgebiet MI

Die Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Allgemeinen Wohngebiet – WA 1 und WA 2 - 0,4 und im Mischgebiet - MI - 0,6.

Im Teil A sind für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 standortabhängig Festsetzungen zur minimalen / maximalen Wandhöhe und zur maximalen Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit vorgegeben.

Für das Mischgebiet MI gelten die Vorgaben zur minimalen und maximalen Wandhöhe sowie zur maximalen Gebäudehöhe.

Die Wandhöhe ist das Maß von dem im Teil A für das jeweilige Baugrundstück festgesetzten unteren Bezugspunkt über HN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Gebäudeaußenwand. Davon ausgenommen sind Giebelwände von Gebäuden mit Dächern von mindestens 35° Dachneigung.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der baulichen Anlage, unterer Bezugspunkt ist ebenfalls die standortbezogen im Planteil A eingetragene Höhenlage der Geländeoberfläche über HN.

Sondergebiet Behindertenwerkstatt SOBW

Die Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet beträgt 0,7.

Für das Sondergebiet gelten die im Plan festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit, die Festsetzung der Mindest- und der maximalen Traufhöhe sowie der zulässigen Dachformen.

Die Vorgaben zur Traufhöhe bemessen sich nach der in der Planzeichnung auf dem Baugrundstück festgesetzten Geländeoberfläche über HN bis zur Traufhöhe. Als Traufhöhe ist die raumwirksame Kante des unteren Abschlusses der geneigten Dachfläche zu verstehen. Beim Flachdach ist gem. § 6 SächsBO die Wandhöhe als Traufhöhe festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, ~~§ 22, Abs. 1, 2 und 23 Abs. 1-3 BauNVO~~)

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, WA 2 und das Mischgebiet MI wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Sondergebiet SOBW gilt die abweichende Bauweise, d.h. Gebäudelängen > 50 m sind zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist als zulässige Hausform das Einzelhaus- und Doppelhaus festgesetzt.

Im Mischgebiet MI ist sowohl die Einzel-, als auch die Doppelhausbebauung sowie eine Bebauung mit Hausgruppen zulässig.

Baulinie und Baugrenze, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien, gem. § 23 Abs. 1 BauNVO, im Teil A standortbezogen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dürfen aber nicht vor die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien sowie die straßenseitige Baugrenze entlang der Goldbach- und Weststraße eingeordnet werden. Die Einordnung der Garagen und Carports auf dem Baugrundstück hat so zu erfolgen, dass ein Mindestabstand von 5 m zu den Baugrenzen der angrenzenden Grundstücke eingehalten wird.

Ausnahme: Der Mindestabstand von 5 m kann unterschritten werden, wenn die Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung im Plangebiet erfolgt durch vier Stichstraßen mit Wendeanlagen, die als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt sind.

Im Teil A sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind, gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung, öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Für einen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche gilt diese Festsetzung mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der Goldbachstraße sind für die Erschließung der privaten Grundstücke Zufahrten in versickerungsfähigem Material mit einer Breite bis maximal 3,25 m zulässig.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Pflanzgebote, Erhaltung von Bepflanzungen, Pflanzbindungen

~~Vorhandener Vegetationsbestand ist während des Bauablaufes gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang ihrer Art entsprechend nachzupflanzen.~~

Pflanzfestsetzungen

Die im Teil A eingetragenen bestehenden Bäume und Sträucher sind zur Erhaltung festgesetzt und bei Abgang ihrer Art entsprechend nach zu pflanzen.

Für festgesetzte Neupflanzungen sind standortbezogen die vorgegebenen Arten zu verwenden.

PF 1 - Bäume an Straßen, Plätzen Wendebereichen und Parkplätzen

~~Entlang der Erschließungsstraßen sind an den bezeichneten Stellen Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind in offenen Pflanzbeeten, die mit einer geschlossenen Vegetationsschicht versehen werden, auszuführen.~~

~~Qualität: Starkbäume mit mindestens 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe~~

~~Quantität: gemäß Planzeichnung~~

zu verwendende Arten:

Allee parallel Weststraße

- *Tilia cordata* „Rancho“ (kleinkronige Winter-Linde)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)

~~Wohn- und Mischgebietsstraßen (stichstraßenweise) Stichstraßen~~

- *Malus*-Sorten (Zieräpfel, nicht fruchtend)
- *Pyrus communis* „Beach Hill“ (Birne, nicht fruchtend)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche/Vogelbeere)
- ~~- *Sorbus domestica* (Speierling)~~

Plätze / Wendebereiche

- *Aesculus x carnea* (Rotblühende Kastanie)
- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)

~~Unterpflanzung Allee Weststraße:~~

- ~~- *Geranium macrorrhizum* (Storchschnabel)~~

PF 2 Naturnahe Anpflanzungen auf Aufschüttungen und auf dem Spielplatz

~~Die Grünflächen sind in Anlehnung an die potentiell natürlich vorkommende Vegetation zu gestalten.~~

zu verwendende Gehölzarten:

Sträucher

Fläche A / Spielplatz

- *Corylus avellana* (Strauchhasel)

- *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)
- *Prunus padus* (Auen-Traubenkirsche)
- *Syringa vulgaris* (Flieder)

Fläche B zusätzlich

- *Rosa arvensis* (Waldrose)
- *Rubus fruticosus* (Gemeine Brombeere)

Bäume

nur für Spielplatz

- ~~*Quercus robur*~~ (Stiel-Eiche) *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)

Fläche B

- *Malus*-Sorten (Zieräpfel, nicht fruchtend)
- *Pyrus communis* „Beach Hill“ (Birne, nicht fruchtend)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche/Vogelbeere)
- *Sorbus domestica* (Speierling)

PF 3 Vertikalbegrünung auf Fassadenflächen ohne Fenster- bzw. Türöffnungen

Fenster- bzw. türlose Fassadenflächen über 50 qm oder Flächen, die auf einer Länge von 8 m keine Fenster oder Türen aufweisen oder Flächen, die architektonisch aus technologischen Gründen nicht gegliedert sind, sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Notwendige Rank- und Kletterhilfen sind an den Gebäuden vorzusehen.

zu verwendende Arten:

- *Hedera helix* (Efeu)
- *Parthenocissus quinquetolia* (Wilder Wein)
- *Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde)
- *Lonicera henryi* (immergrüne Geißschlinge)

PF 4 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Bei Plantagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 90 % standortgerechte, heimische und eingebürgerte Bäume zu verwenden, d.h. der Anteil an Nadelgehölzen kann maximal 10 % betragen.

~~Leitarten für die zu verwendende~~ Gehölzpflanzung:

- *Syringa vulgaris* (Flieder)
- *Forsythia intermedia* (Forsythie)
- Amelanchier (Felsenbirne)

PF 5 Hecken- bzw. Spalierpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenzen zum Gewerbestandort

An der *im Planteil A* bezeichneten Stelle ist eine Hecke zu pflanzen bzw. ein spalierartiges Gerüst zu beranken (Höhe: 1,60 – 2,00 m).

~~Leitarten für die zu verwendende~~ Heckenpflanzung:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Ligustrum vulgare* „Atrovirens“ (Liguster)

~~Leitarten zu verwendende Pflanzung~~ für die Berankung:

- *Lonicera henryi* (Immergrünes Geißblatt)

PF 6 Heckenpflanzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Mandau

~~Die an der bezeichneten Stelle im Planteil A ist eine festgesetzten Hecken sind dauerhaft in den unten stehenden Arten im Bestand zu erhalten bzw. durch diese zu ersetzen. zu pflanzen. (Breite: max. 1,50 m).~~

~~Leitarten zu verwendende Arten:~~

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Ligustrum vulgare* „Atrovirens“ (Liguster)
- *Syringa vulgaris* (Flieder)
- *Forsythia intermedia* (Forsythie)
- *Amelanchier* (Felsenbirne)
- *Spiraea*-Arten (Spierstrauch)
- *Symphoricarpos albus* var. *Laevigatus* (Schneebeere)
- *Cornus*-Arten (Hartriegel)

6.2 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend der Pflanzfestsetzungen sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze vom Grundstückseigentümer zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang ihrer Art entsprechend nach zu pflanzen.

~~Pflanzungen, insbesondere im öffentlichen Bereich, sind mit Beendigung der Hochbaumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten, auszuführen.~~

Die Standorte der Bäume mit Standortfestsetzungen können bis zu 2 m verändert werden, wenn aus verkehrs- und erschließungstechnischen Gründen eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß Schallimmissionsprognose vom 06.05.1999/09.12.1999 sind im Teil A standortbezogene Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt:

aktiver Lärmschutz:

- A Schallschutzwand aus Weidenpalisaden, wirksame Höhe: 3,50 m
Ausnahme: Unterbrechung zulässig in den Bereichen der entstehenden Bebauung

Die Unterbrechung darf maximal 5 m vor der Verlängerungslinie der Gebäudegiebel enden, dass heißt die Unterbrechung der Schallschutzwand ist 10 m kürzer als die Gebäudelänge.

Fläche B Lärmschutzwand begrünt

passiver Lärmschutz:

- B Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3
- C Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4
- D Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 im Erdgeschoß, Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 im 1. Obergeschoß
- E passiver Lärmschutz: Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1

In Gebäuden, für die der Einbau von Schallschutzfenstern (Immissionsschutzmaßnahmen B bis E, s.o.) festgesetzt ist, sind Schlafräume auf den der West- bzw. Goldbachstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

8. ~~Sonstige Festsetzungen Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen Nebenanlagen~~ (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (*> s. Punkt 3.*)

~~Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur im WA 2 zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)~~

~~Zweckbestimmung: Garagen, Carports~~

~~WA 1/2 — Garagen sind im Haus oder direkt ans Haus anschließend zugelassen (Anordnung auf der überbaubaren Grundstücksfläche)~~

~~WA 3 — Carports und Garagen sind auf den gekennzeichneten privaten Flächen zugelassen. Zusätzlich ist eine Stellfläche je Grundstück zulässig.~~

~~WA 4 — Garagen sind auch unabhängig vom Gebäude zugelassen (Anordnung auf der überbaubaren Grundstücksfläche).~~

~~MI 1/2/3 — Die notwendigen Stellplätze sind gem. Stellplatzsatzung nachzuweisen.~~

Abdeckungsfläche / Aufschüttungen

Unter der in der Planzeichnung (Teil A) als Altlast gekennzeichneten „Fläche A“ befinden sich im Untergrund belassene abgedeckte Bodenbelastungen, die auf die Vornutzung als Textilindustriestandort zurück zu führen sind (s. u. Hinweise zur Baulast und Begründung Punkt 6).

~~Die gekennzeichnete Altlastenfläche A ist entsprechend den Genehmigungsunterlagen (Objektnummer 99/13/01, AIZ GmbH) vom 14.04.1999, den Ausführungsunterlagen (Objektnummer 99/13/01, AIZ GmbH) vom 24.08.1999 und der Projektänderung (Protokoll vom 31.08.2000, Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen vom 04.09.2000, AZ 23 8984.15/13076) ausgeführt worden.~~

~~Vermessungspunkt-Aufnahmepunkt~~

Der im Plangebiet *nachrichtlich übernommene ausgewiesene Aufnahmepunkt* (Vermessungspunkt) *des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)* darf nicht beschädigt, verändert o. zerstört werden. Ist eine Gefährdung des ~~Vermessungspunktes Aufnahmepunktes~~ erkennbar, muss rechtzeitig eine Punktverlegung beantragt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ~~§ 83 SächsBO~~ (§ 9 Abs. 4 BauGB)

~~1. Dachformen in den Gebieten~~

Im Sondergebiet SOBW sind Pultdächer (PD), Flachdächer (FD) und Tonnendächer (TD) zulässig.

~~2. Dacheindeckung / Dachaufbauten~~

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15% Dachneigung sind mind. zu 40 % zu begrünen. Flachdächer von Nebengebäuden und Carports sind zu begrünen.

~~Dacheindeckungsmaterial~~

*Steildach: — Blech, Ziegel, Betondachsteine (Farbe: Rot und Brauntöne, schwarz)
Tonne / Halbtonne: — Blech*

2. Dachgauben

Ausgeschlossen sind verschiedene Arten Dachgauben auf derselben Dachseite.

Bei der Ausführung von Dachgauben muss der oberste Anschlusspunkt der Gaube mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Zur Giebelwand ist ein Abstand der Gaube von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Zwerchgiebel sind innerhalb einer Hausgruppe einheitlich zu gestalten. Die Firste müssen mindestens 1 m unter den Hauptfirsten liegen.

~~2. Fassadengestaltung~~

Abhängig von der Dachform sind die Fassaden in folgenden Materialien zu gestalten:

*Tonne / Halbtonne / Pult / Flachdach: — Putz, Metall, Glas
Sattel / Zelt: — Putz, Holz*

~~3. Balkone~~

~~Balkone sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes und auf die Fassade abzustimmen. Balkonumwehungen sind in Mauerwerk verputzt oder als Metallkonstruktion auszuführen.~~

~~Die Länge des Balkons darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge bzw. der Breite des Gebäudes betragen.~~

3. Werbeanlagen und Schaufenster im Mischgebiet

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung, max. 5 10 % der Fassadenfläche, nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht zulässig.

Hinweisschilder an Verkehrsstraßen, sofern sie auf vom Straßenraum nicht einsehbare Stätten aufmerksam machen, sind zulässig.

Die Schaufenster müssen die Fassadengliederung des Gebäudes aufgreifen.

~~Durchlaufende Glasflächen sind unzulässig. Aller 3,0 m bis 4,0 m muss eine senkrechte Teilung von mindestens 0,3 m Schaftbreite erfolgen.~~

~~5. Sammelstellen für Hausmüll~~

~~Die Sammelstellen für Hausmüll im öffentlichen Verkehrsraum sind einzuhausen bzw. zu begrünen. Diese Einfassung ist so auszubilden, daß sie von mindestens drei Seiten einen vollständigen Sichtschutz bildet.~~

4. Einfriedungen (nach § 10 SächsBO)

~~WA, MI:~~ Als Einfriedungen der Grundstücke sind, sofern erforderlich, vorzugsweise geschnittene Hecken aus standortheimischen Gehölzen *oder* Maschendraht-/Stabgitterzäune mit Hinterpflanzung bzw. Berankung sowie Holzzäune mit senkrechten Staketen zugelassen. Die max. Höhe der *Zäune Einfriedungen darf beträgt 1,20 m betragen, die Höhe der Hecken maximal 1,80 m.*

5. Gestaltung von Straßen, Wegen, Zufahrten, Stellplätze

Verkehrsnebenflächen und *Stellplätze* sind aus kleinteiligem versickerungsfähigem Material, z. B. Granitplatten, fugenweitem Pflaster herzustellen.

Fußwege sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

Zufahrten und Hauseingänge sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) zu befestigen.

HINWEISE

1. Baulast

Der/die Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger sowie Nutzungsberechtigte im Geltungsbereich der Satzung haben im Baulastenverzeichnis eine beglaubigte Baulast-Übernahme-Verpflichtung nach § 80 Sächsische Bauordnung zur Einhaltung folgender Verbote abgegeben:

- Für die in der Satzung des Bebauungsplanes festgesetzten nicht überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet gilt Grabungsverbot ab 1,20 m unter angegebener Geländeoberkante.
Dieses Grabungsverbot gilt ebenfalls für die im Geltungsbereich der Satzung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen, die Fußgängerbereiche und privaten Wege sowie die Flächen für Carports/Garagen.
- Für die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flächen ist die Nutzung des Grundwassers untersagt.
- Für die gekennzeichnete Altlastenfläche A im Geltungsbereich der Satzung gilt ein Grabungsverbot ab 0,5 m unter Geländeoberkante (Profilierung gemäß Genehmigungs- und Ausführungsunterlagen sowie Projektänderung, s. *Begründung Punkt 6.*) ~~Textliche Festsetzungen unter Punkt 8.: zur gekennzeichneten Altlastenfläche A).~~

~~2. Abfallwirtschaft / Bodenschutz~~

~~Es ist entsprechend den folgenden gesetzlichen Grundlagen zu verfahren.~~

- ~~— Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB), §§ 1-10~~
- ~~— Baugesetzbuch BauGB, § 1 (5) und § 202~~
- ~~— Sächsische Bauordnung (SächsBO), § 62 i. Verb. § 2 (1)~~
- ~~— Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 2 (1) Pkt. 4~~
- ~~— Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises~~
- ~~— Grundsätze der Abfallwirtschaft im Freistaat Sachsen~~
- ~~— Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 11.10.1994, § 1 Ziff. 5, § 8 (2) Ziff. 3, § 26~~
- ~~— Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (ab 7.10.1996 in Kraft)~~

~~3. Archäologische Funde~~

~~Beim Auftreten archäologischer Funde ist entsprechend § 20 SächsDSchG zu verfahren.~~

~~4. Vermessungspunkt~~

~~(siehe Pkt. 8 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen – Aufnahme­punkt)~~

~~5. Zwischenbegrünung~~

~~Kurzfristig nicht zu vermarktende Flächen sind mit einer Zwischenbegrünung zu versehen (Ansaat Lupine o.ä.).~~