

SATZUNG

der Großen Kreisstadt Brand-Erbisdorf zum Bebauungsplan Gewerbegebiet an der B 101 in der Fassung der 1. Planänderung (Tekturplan), zuletzt geändert nach Auflagenerfüllung am 14.11.2003

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 101“ wurde von der Stadt Brand-Erbisdorf am 24.03.2003 als Satzung beschlossen, von der höheren Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Chemnitz, mit Verfügung vom 22.04.1993, Aktenzeichen: 51.2/2511-2-1-1702-1/93, genehmigt und ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.1995 in Kraft getreten.

Auf Grund des § 2 Abs. 4 i. V. mit § 10 Abs. 1 BauGB beschließt der Stadtrat der Großen Kreisstadt Brand-Erbisdorf diese 1. Planänderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 101“, bestehend aus der Planzeichnung (Tekturplan) als fortgeltender Plan mit dem Textteil als Satzung. Die Begründung ist beigefügt.

TEXTTEIL

I. Planerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1. Als Baugebiet wird Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,7 nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.
- 1.3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO als Höchstmaß Oberkante über der umgebenen Verkehrsfläche in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Zur Errichtung zusätzlich erforderlicher technischer Aufbauten können Ausnahmen bis 3 m Höhe über das Gebäudehöchstmaß nach § 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 2.1. Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2. In Parzelle 9 ist der im Umgebungsschutz liegende südliche Flächenteil für Pkw-Stellplätze zulässig, nicht für Lkw-Stellplätze.

3. Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 3.1. Je Grundstück ist im Gewerbegebiet ein Flächenanteil von 15 v. H. Grundstücksfläche zu bepflanzen. Zur Wahl stehen folgende Baumarten: Winter- und Sommerlinde, Robinie, Spitzahorn, Coloradotanne, Bergahorn, Eberesche, Esche, Schwarzerle, Douglasie. Pappeln sind nicht zulässig. Als Sträucher und Heckenpflanzen stehen Alpenrose, Haselnuss, Schneeball und Hartriegel zur Wahl.

- 3.2. Je Grundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zusätzlich ist ab 1.000 m² Grundstücksfläche für jeweils angefangene 1.000 m² ein weiterer Laubbaum zu pflanzen.

- 3.3. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

4. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zu- und Ausfahrten der Grundstücke dürfen auch an den Straßenabschnitten, an denen die Grundstücke durch öffentliches Grün zu Verkehrsflächen abgegrenzt sind, errichtet werden.

II. Gestalterische Festsetzen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 SächsBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.1. Großflächig sind an den Gebäudefassaden nur Pastellfarbtöne, kein reines Weiß, zu verwenden.
- 1.2. Als Dachform wird Flachdach oder Satteldach bis 35° Neigung vorgeschrieben. Ausnahmsweise können Shed- und Tonnendächer zugelassen werden.

2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (Rettungswege) nach § 5 SächsBO

Zu- und Ausfahrten der Grundstücke sind durch abgesenkten Bord von 3 cm zum öffentlichen Verkehrsraum abzugrenzen.

3. Einfriedung der Baugrundstücke nach § 10 SächsBO

- 3.1. Einfriedungen sind durch intensive Heckenpflanzungen (max. h = 0,9 m) vorzunehmen.
- 3.2. Einfriedungen aus massivem Mauerwerk oder Beton sind nicht zulässig. Aus Gründen der Betriebssicherheit sind Drahtzäune (h = 1,5 m) zugelassen, die hinterpflanzt werden sollen.

III. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- 1) Den Erhalt des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes in den Parzellen und ggf. erforderliche Befreiungen dafür regelt die „Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile – Schutz des Gehölz- und Baumbestandes auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Brand-Erbisdorf“ vom 01.04.2002 (Baumschutzsatzung). Die Einhaltung der Pflanzgebote nach I. Abs. 3 ist durch einen detaillierten Freiflächengestaltungsplan im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- 2) Die vorhandene Freifläche für eine Straßenverlängerung in Richtung südliche Reservefläche ist zwischenzeitlich mit Sträuchern bepflanzt. Bei Weiterführung der Straße sind diese zu entfernen.
- 3) Die Anordnung und Ausführung der zu- und Ausfahrten der Grundstücke sind durch einen detaillierten Lageplan im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

- 4) Stellplätze sind mit Verbundpflaster auf Sandbett oder mit Rasengittersteinen zu befestigen.
- 5) Alle öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Fußwege und Bankette) und alle öffentlichen Grünflächen sind mit Leitungsrechten belastbar.
- 6) Bei der Planung der konkreten gewerblichen Nutzung ist durch den Antragsteller mittels einer von einem unabhängigen Sachverständigen für Schallschutz angefertigten Schallimmissionsprognose der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gem. TA-Lärm zu erbringen. Die Grenzwerte der Schallemissionen aus dem vorhandenen Gutachten – Ermittlung der Schallemissionen und –immissionen des geplanten Gewerbegebietes Brand-Erbisdorf an der Bundesstraße B 101 von Dr.-Ing. habil. Jürgen Wiehe vom 15.11.1992 – sind zu berücksichtigen.
- 7) Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Sie sind für Stell- und Lagerplätze zugelassen, jedoch von jeder Hochbebauung frei zu halten. Die Hinweise der bergbaulichen Stellungnahmen sind zu beachten.
- 8) Im Bauantragsverfahren wird die Meldepflicht aller erdeingreifenden Baumaßnahmen mit einem Vorlauf von wenigstens vier Wochen an das Landesamt für Archäologie nach § 14 SächsDSchG dem Bauherren zur Auflage gemacht. Bodenschutzrechtliche Auflagen werden, soweit erforderlich, im Baugenehmigungsverfahren erteilt.