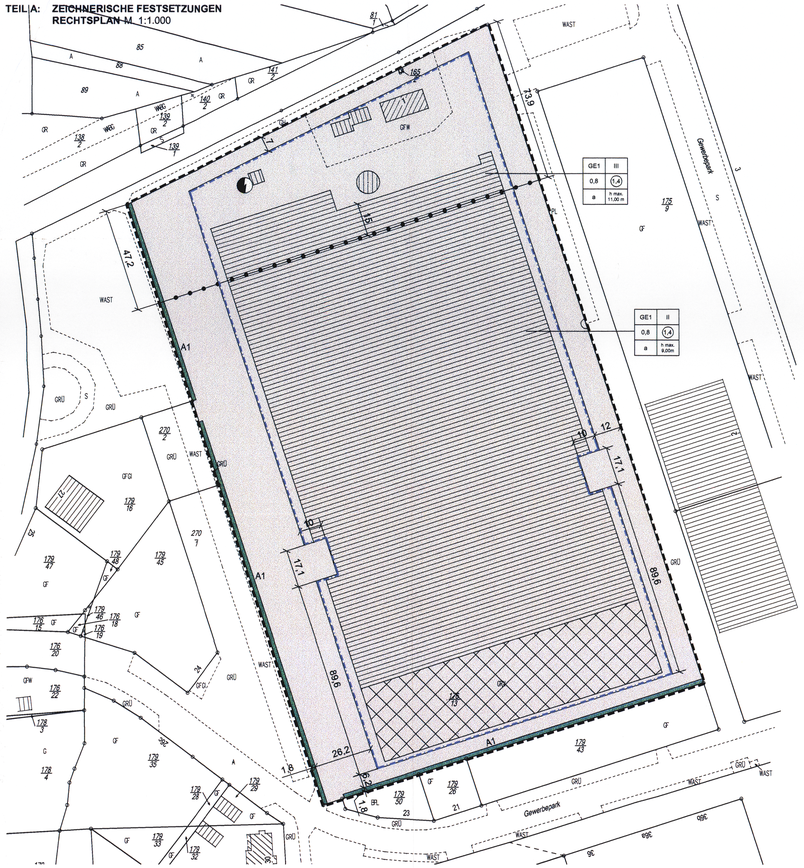
TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
RECHTSPLAN M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN BEREICH DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WITTICHENAU "GEWERBEPARK BRISCHKO"

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 GE 1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

2.2 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8

2.3 1,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 1,4

2.4 h max. 9,0 m Gebäudehöhe in m als Höchstmaß, z.B. 9,0 m

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 a abweichende Bauweise offen, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig

3.2 Baugrenze

4 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

4.1 A1 Umgrenzung von Flächen mit der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGEN (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

5.1 Umformerstation

6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

6.2 Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Gebäudehöhen und unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.5 BauNVO)

7 PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

7.1 vorhandene Gebäude

8 INFORMELLE PLANDARSTELLUNG

8.1 12 Bemaßung in m

8.2 geplantes Gebäude

9 ZEICHENERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

1.	2.
3.	4.
5.	6.

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Grundflächenzahl als Höchstmaß
4. Geschossflächenzahl als Höchstmaß
5. Bauweise
6. Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG

Die Festsetzungen werden, bezogen auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes, wie folgt geändert bzw. beibehalten.
Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1993 sind normal, geänderte Festsetzungen kursiv geschrieben.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GE I) sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen im Mischgebiet (siehe Gesamt-Bebauungsplan) nicht wesentlich stören.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die im Planteil eingetragenen Höchstwerte der GRZ und der GFZ dürfen nicht überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Als Bauweise wird gemäß § 22(4) BauNVO besondere Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelängen innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien definierten Flächen festgesetzt.

3.2 **entfällt:**
Pro Grundstück sind maximal 2 Zufahrten zulässig.

4 Stellplätze

4.1 Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind entsprechend dem Bedarf und den gültigen Richtwerten auf den jeweiligen Grundstücken abzudecken.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Pflanzgebote gelten entsprechend § 9 (1) *Nr. 20 und* 25 BauGB.
Bei der Bauantragstellung ist ein Pflanzplan mit einzureichen.
Die Bepflanzung ist bis zur baurechtlichen Bauwerksabnahme auszuführen.

5.2 **entfällt:**
Es sind nur bodenständige und standortgerechte Bäume gestattet.
Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

5.3 Maßnahme A1: Das auf dem Flurstück 176/13 angelegte und in den zeichnerischen Festsetzung als "Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzte Abstandsgrün aus Bäumen und Sträuchern im Umfang von 800 qm ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

5.4 Maßnahme A2: Die Baum- und Strauchflächen auf der Baufläche des Flurstückes 176/13 sowie die nördlich des Flurstückes 176/13 liegenden Baum- und Strauchflächen auf dem Flurstück 270/1 sind in ihrem Umfang von (2.600 qm + 1.250 qm =) 3.850 qm (zusätzlich zu den in 5.1 zeichnerisch festgesetzten Flächen) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

5.5 Maßnahme A3: Auf dem Flurstück 203/14 sind Pflanzungen mit standortgerechten Gehölzen der Artenliste 1 im Umfang von 1.310 qm vorzunehmen. Pro 75 qm Pflanzfläche ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen (entspricht 18 Bäumen innerhalb dieser Flächen). Pro 2,5 qm ist ein Strauch der Artenliste 1 (mit mind. 3,5 m Abstand zum Baum) zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Pflanzqualität: Bäume Hochstamm, 3 x v., m.B., StU 14-16 cm
Sträucher verpflanzt ohne Ballen

5.6 Maßnahme B1: Das nach § 26 SächsNatSchG geschützte Feuchtbiotop des Flurstückes 176/13 ist auf der Flurstück 203/14 nördlich des Sportplatzes im Bereich angrenzend an die Flurstücke 203/7 und 203/8 auf eine Fläche von insgesamt 500 qm umzusetzen.
Dies hat zeitlich noch vor Zerstörung des vorhandenen Feuchtbiotopes zu geschehen.
Eine Bepflanzung ist nicht notwendig. Das Biotop ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. (siehe Begründung)

5.7 Maßnahme B2: Auf dem Flurstück 203/14 ist zwischen dem Feuchtbiotop und der bestehenden Baumreihe eine ca. 90 m lange, 2-reihige Hainbuchenhecke (Carpinus betulus) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (jährlicher Schnitt) und zu erhalten. Dabei sind pro 1 lfdm und pro Reihe 4 Stecklinge vorzusehen.
Pflanzqualität: Sträucher verpflanzt ohne Ballen
Die Hecke besteht aus drei Abschnitten.

5.8 Maßnahme B3: Auf dem Flurstück 203/14 ist nördlich des bestehenden Waldes ein gestufter Waldsaum von 55 m Länge und ca.10 m Breite mit Sträuchern der Artenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro 2,5 qm ist ein Strauch zu pflanzen.
Pflegemaßnahmen in den ersten beiden Jahren beinhalten das Herausziehen von Unkraut bzw. Mulchen.
Pflanzqualität: Sträucher verpflanzt ohne Ballen

5.9 Maßnahme B4: Auf der unbestockten Fläche im Wald des Flurstückes 203/14 sind zwei Baumgruppen der Artenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind jeweils 3 Bäume mit mind. 10 Sträuchern zu kombinieren. Pflegemaßnahmen in den ersten beiden Jahren beinhalten das Herausziehen von Unkraut bzw. das Mulchen. Nach den zwei Jahren sind in der gesamten jetzigen Lichtungsfläche alle Pflegemaßnahmen einzustellen und die Gesamtfläche einer natürlichen Sukzession zu überlassen.
Pflanzqualität: Bäume Hochstamm, 3 x v., m.B., StU 14-16 cm
Sträucher verpflanzt ohne Ballen

5.10 Maßnahme B5: Auf dem Flurstück 203/14 sind im Bereich des Sport- und des Spielplatzes Baumgruppen aus 11 Einzelbäumen gemäß Artenliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Artenliste 1, Bäume:		*Artenliste 1, Sträucher:*	
Schwarz-Erle	- *Alnus glutinosa*	Sal-Weide	- *Salix x caprea*
Gemeine Esche	- *Fraxinus excelsior*	Faulbaum	- *Frangula alnus*
Stieleiche	- *Quercus robur*	Haselnuss	- *Corylus avellana*
Hainbuche	- *Carpinus betulus*	Brombeere	- *Rubus fruticosus agg.*
Rot-Buche	- *Fagus sylvatica*	Eberesche	- *Sorbus aucuparia*
Bergahorn	- *Acer pseudoplatanus*	Schwarzer Holunder	- *Sambucus nigra*
		Gemeiner Schneeball	- *Viburnum opulus*
		Gemeiner Flieder	- *Syringa vulgaris*

Syringa vulgaris ist nur in den Maßnahmeflächen B und D (siehe Beiplan 2 "Geplante Umgestaltung Flurst. 203/14 (Sportplatz)") in Nachbarschaft zu bebauten Grundstücken anzuwenden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN" (§ 9 Abs.4 BauGB, § 89 SächsBO)

1 Einfriedungen

1.1 Einfriedungen sind zulässig bis 2,00 m Höhe; höher als 1,00 m sind sie durchsichtig herzustellen (z.B. Maschendraht); Tore sind aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 5,00 m von der Straßengrenze zurückzuverlegen.

2 Gebäude, Dächer

2.1 Die Farbgebung im gesamten GE-Gebiet hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen (grelle Farben, schwarz und reflektierende Materialien sind nicht zulässig).

2.2 Im übrigen gelten die Festsetzungen der GESTALTUNGSSATZUNG WITTICHENAU § 3 (2).

2.3 Die Oberkante aller Erdgeschossfußböden muss über 125,55 üNN liegen (Hochwassergefährdung).

III. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414 vom 1.10.2004), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818 [1824])

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und zur Änderung anderer Gesetze vom 28.5.2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.2004 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (SächsGVBl. Nr. 8, S. 200ff)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 11.10.1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.11.1994 (SächsGVBl. S. 1601, ber. GVBl. 1995 S. 106), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 09.09.2005 (SächsGVBl. S. 259)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 14.06.1999 in der Neufassung vom 18.3.2003 (SächsGVBl. S. 55), zuletzt berichtigt am 25.4.2003 (SächsGVBl. S. 159)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS UND ENTWURF

Dieser Plan ist aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 13.12.2006 gem. § 2 Abs.1 BauGB geändert worden.
Der Stadtrat hat am 13.12.2006 den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Wittichenau, den 07.03.2007 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

AUSLEGUNG
Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben nach § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 12.01. bis einschließlich 29.01.2007 öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am 05.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittichenau, den 07.03.2007 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die berührten Behörden und die berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 13 Abs.2 BauGB am 26.01.2007 beteiligt.

Wittichenau, den 07.03.2007 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am 21.02.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittichenau, den 07.03.2007 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Der Stadtrat hat diese 3. Änderung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung nach § 10 BauGB am 21.02.2007 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Wittichenau, den 07.03.2007 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die 3. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Wittichenau, den 07.03.2007 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG
Die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Nr. 04/2007 am 16.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 22.03.2007 in Kraft getreten.

Wittichenau, den 07.03.2007 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Dieser Plan ist Urkunde. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Wittichenau, den 07.03.2007 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die in dem vorliegenden Bebauungsplan vorgenommene Eintragung der Grenzen und Flurstücksnummern stimmt inhaltlich mit der amtlichen Katasterkarte überein; kann jedoch nur zu Übersichtszwecken dienen. (Stand: 13.03.2008)

Kamenz, den 14.03.2008 (Siegelabdruck)

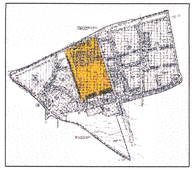
Staatliches Vermessungsamt Kamenz

STADT WITTICHENAU

Kreis Kamenz

Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbepark Brischko"

3. Änderung



Januar 2007

geändert
im Auftrag der Stadt Wittichenau,
Markt 1, 02997 Wittichenau

dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39 01159 Dresden Tel. 0351/427 97 30 Fax 0351/427 97 39
bearbeitet: Dr. Barbara Braun, Dipl.-Ing. Susan Teichert (FH), Annett Klotzsch