

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan Nr. I/2 Pethau,
für das Teilgebiet - südlich der Neusalzaer Straße

Diese Satzung wurde unter der Voraussetzung des § 8 Abs.4 BauGB in Verbindung mit den Festlegungen des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB als sogenannter "vorzeitiger Bebauungsplan" erarbeitet. Die Satzung unterliegt demnach, entsprechend den Verfahrensvorschriften zum Bebauungsplan, der Genehmigungsbedürftigkeit durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 11 Abs. 1 und 2 BauGB.

Gebietsbeschreibung

Das im Plan umgrenzte Gebiet beinhaltet nachstehende Grundstücke mit den Flurstücksnummern 146/1, 146/2, 190/1, 191, 204/1, 205/1, 207/1, 208/1, 208/3, 210/1, 210/3, 211/2, 211/6, 212/6, 213, 214, 215/1, 216, 217, 218/1, 218/2, 219, 220/1, 220/2, 220/4, 220/7, 221/1, 222/3, 224/1, 225/1, 225/2, 2130/1.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. I/2 Pethau, südlich der Neusalzaer Straße, mit Plan-Aufstellungsdatum vom 10.10.1991 wird hiermit für das in der Präambel genau beschriebene Gebiet aufgestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für den Planbereich gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1122).

Erstellt wurde der Bebauungsplan gemäß den Festlegungen der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PLANZV 90) vom 18.12.1990 sowie den Bestimmungen der §§ 1, 2, 3, 4, 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1122).

§ 3

Für den Plan gelten nachfolgende Festsetzungen:

Das Gewerbegebiet gemäß §§ 1 und 8 BauNVO und das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erfahren nachstehende Beschränkungen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluß folgender Nutzungen für das Gewerbegebiet:

- Vergnügungsstätten

- Bordelle und Diskotheken
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Nutzungsbeschränkung für das Sondergebiet:

Das Sondergebiet wird gemäß § 11, Abs. 2 als Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe mit der Einschränkung, daß nur Baumärkte und Autohandel zulässig sind, festgesetzt.

1.3 Gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen in einem Flächenstreifen der Tiefe von 15 m, gemessen von der vorderen, parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufenden Baugrenze, entlang der inneren Erschließungsstraßen im Ausnahmefall zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Beschränkung für

- Grundflächenzahl
 - Geschoßflächenzahl
 - Baumassenzahl
 - Traufhöhe (maximal)
- wie im Plan festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb der Gewerbegebietsflächen wird mit 16 m und in der Sondergebietsfläche mit 11 m festgesetzt. Ausnahmen zur maximalen Gebäudehöhe und zu Überschreitungen der im Plan unterschiedlich festgesetzten maximalen Traufhöhen sind nur auf Grund technologischer Zwänge der betrieblichen Anlagen zulässig.

3. Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO als offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m festgesetzt. Ausnahmen zur Gebäudelänge sind nur auf Grund technologischer Bedingungen und nur in Verbindung mit einer entsprechenden Gliederung des Gebäudes zulässig.

4. In folgenden Bereichen werden die überbaubaren Flächen für Gewerbe- und Sondergebiet eingeschränkt:

4.1 110 kV-Freileitung:

Im unmittelbaren Bereich unter der 110 kV-Leitung im waagerechten Abstand bis 2 m vom äußersten Leiter, sowie im Mindestabstand von 3m zu den Leitern bei maximaler Durchhängung ($+40^\circ$) und maximaler Ausschwingung (45°) ist eine Bebauung nicht möglich.

Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Leitungen, beidseitig jeweils 50m (Schutzstreifen), sind nur mit Zustimmung des Inhabers des Leitungsrechtes möglich.

4.2 10 kV- Erdleitungen und der Gasleitung NW 125:

5 m beidseitig der Leitungen (Schutzstreifen) sind als nicht

überbaubar festgesetzt.

Die Anordnung von Stellplätzen ist nur in Abstimmung mit dem Betreiber der Anlagen möglich.

4.3 Bergbau-Tagesschacht:

Der Bereich des lageunsicheren Bergbautagesschachtes im Ostteil des Plangebietes an der B 96, ist im Plan gekennzeichnet und von jeglicher Bebauung frei zu halten.

4.4 Öffentliche Verkehrsfläche:

Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in unterschiedlicher Breite (Maße gemäß Eintragung im B-Plan) von jeder Bebauung, für eine Bepflanzung, frei zu halten.

4.5 Südlich der B 96 verlaufende Baugrenze:

20 - 22 m, parallel zur B 96 (gemäß der Eintragung im Plan), sind für einen künftigen 4-spurigen Ausbau der B 96 von einer Bebauung freizuhalten.

5. Verkehr

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsflächen, wie im Plan dargestellt, festgesetzt.

5.2 Die Erschließung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen erfolgt über die inneren Erschließungsstraßen im Plangebiet. Die Schaffung weiterer Ein- und Ausfahrten an der südlichen Straßenbegrenzungslinie ist unzulässig. Die Einordnung weiterer Zufahrten (außer der Tankstellen) ist an der nördlichen Begrenzung der B 96 im Straßenabschnitt km 2,5 bis 3,9 nicht möglich.

5.3 Die neue Umgehungsstraße zwischen der B 96 und der Reichsbahnstrecke wird als anbaufreie Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.4 Mit der inneren Erschließung des Plangebietes wird durch eine Unterführung der Eisenbahnstrecke eine Anbindung des vorgesehenen, südlich anschließenden Plangebietes festgesetzt.

6. Begrünung

6.1 Öffentliches Grün:

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, entlang der geplanten Umgehungsstraße und im Zwickel der inneren Erschließungsstraßen. Diese Flächen sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Rasenflächen sind als Mähwiese anzulegen.

Die nur für eine Bepflanzung zulässigen, freizuhaltenden Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit

hochstämmigen, heimischen Laubbäumen und standortgerechten Sträuchern dicht zu bepflanzen. In den Ein- und Ausfahrtbereichen soll die Bepflanzung aus Gründen der Verkehrssicherheit 70 cm Höhe nicht überschreiten.

Im Bereich der Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungsgrün, Parkbucht, Parkstreifen) werden als Bepflanzung hochstämmige, heimische Laubbäume festgesetzt. Auf 5 und mehr Stellplätze ist eine Baumscheibe von der Größe eines Stellplatzes vorzusehen.

6.2 Privates Grün:

Entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen werden Grünflächen, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB, in Streifen unterschiedlicher Breite als nur für eine Bepflanzung zulässige Fläche, festgesetzt. Die im Punkt 6.1 getroffenen Festsetzungen der Art der Bepflanzung, der für eine Bepflanzung freizuhaltenden Flächen, treffen für die privaten Bereiche gleichfalls zu.

Gemäß § 178 BauGB und entsprechend § 9 Abs. Nr. 25 BauGB wird ein Pflanzgebot für 10 % der Grundfläche festgesetzt. Für eine Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Gehölze vorzusehen.

7. Emissionsbeschränkungen

7.1 Die Ansiedlung und das Betreiben der Gewerbebetriebe erfolgt gemäß den Forderungen des BImSchG vom 24. Juli 1985.

7.2 An der westlichen Straßenbegrenzung der geplanten Umgehungsstraße wird mit einer Höhe von 6 m über Straßenoberkante ein Lärmschutzwall festgesetzt.

7.3 Gewerbebetriebe im südlichen Bereich des Plangebietes sind hinsichtlich ihrer möglichen Schallabstrahlung sowie ihrer möglichen Emission zum Inneren des Plangebietes hin zu orientieren. Dies gilt insbesondere für Zufahrten, Fenster, Tore, Lüftungstechnische Einrichtungen u.ä.

8. Gestaltungsfestsetzungen

8.1 Die Dachausbildung der Gebäude kann als Satteldach (für Bürogebäude 20° bis 30° Dachneigung) oder Zeltdach (20° bis 30° Dachneigung) erfolgen. Eine Flachdachausbildung ist nur in Verbindung mit gliedernden Elementen, die die in Satz 1 erstrebte Dachausbildung erkennen lassen, zulässig.

8.2 Werbeanlagen auf Dächern und Dachflächen sind nicht zulässig.

8.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9. Garagen und Nebengebäude

Werden Garagen oder Nebengebäude auf dem Betriebsgelände

errichtet, so sind sie in der Architektur den Betriebsgebäuden anzupassen.

10. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen in Form von begrünten Mauern und lebende Hecken.

Metallgitterzäune und Maschendrahtzäune sind möglich, aber an den den öffentlich gewidmeten Flächen zugewandten Seiten mit einer Heckenhinterpflanzung vorzusehen.

§ 4

Die Satzung tritt nach der Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, gemäß § 11 Abs. 2, § 6 Abs. 2 und 4 BauGB, mit der Bekanntmachung der Genehmigung, gemäß §12 BauGB, in Kraft.

Zittau, den 24. Okt. 1991


Bürgermeister

digitale Kopie