

S a t z u n g
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1 92
„Weinau – Industriegebiet Nord / Ost“

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200) wird nach Beschlussfassung durch den Zweckverband des Industriegebietes Zittau Nord/Ost vom 23.03.2009 folgende

Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1 „Weinau – Industriegebiet Nord/Ost“ in der Planfassung vom 26.01.2009

die Flurstücke (nach Katasterbestand vom 02.06.2005) 539/2, 539/4, 539/5, 539/6, 539/7, 539/8, 539/9, 539/10, 539/12, 539/13, 539/14, 539/15, 539/16, 539/17, 539/18, 539/20, 539/22, 539/24, 539/25, 539/26, 539/27, 539/28, 539/30, 539/31, 539/32, 539/34, 539/35 der Gemarkung Eckartsberg, 1780/1, 1780/2, 1781/4, 1781/6, 1781/7, 1781/8, 1781/9, 1781/10, 1782/3, 1782/4, 1782/5, 1782/6, 1783/1, 1783/3, 1783/4, 1784/1, 1784/2, 1784/3, 1784/4, 1784/b, 1785/1, 1785/3, 1785/4, 1786/1, 1786/2, 1787/1, 1787/3, 1787/4, 1787/5, 1788/1, 1788/4, 1788/5, 1788/6, 1788/8, 1788/9, 1788/10, 1790/1, 1790/3, 1790/4, 1790/5, 1790/6, 1790/8, 1790/10, 1790/11, 1791/1, 1791/2, 1791/3, 1791/4, 1792/3, 1792/4, 1792/5, 1792/6, 1792/7, 1794/1, 1794/2, 1795, 1799/4, 1799/5, 1799/6, 1799/7, 1799/8, 1800/1, 1801/1, 1801/3, 1802/1, 1802/3, 1803/1, 1804/1, 1804/2, 1805, 1807, 1808/2, 1808/3, 1811/1, 1814, 1815/2, 1815/3, 1816/2, 1816/3, 1821, 1822/a, 1825/1, 1825/2, 1825/3, 1829/2, 1836/1, 1836/2, 1837/1, 1837/2, 1838/1, 1838/2, 1840, 1842, 1844, 1847/1, 1847/2, 1849/1, 1849/2, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856/1, 1856/2, 2178/f, 2620/1, 2620/2, 2621, 2622, 2623, 2626 der Gemarkung Zittau sowie Teile der Flurstücke 499/9, 502, 504, 510, 511, 536/2, 537/3, 549 der Gemarkung Eckartsberg und 1778/6, 1825/13, 2156/2, 2178/d der Gemarkung Zittau,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A - Planfassung vom 26.01.2009
Maßstab 1 : 2000

Teil B - Textliche Festsetzungen
vom 26.01.2009

§ 1

Für den o.g. Geltungsbereich der 1. Änderung sind nachfolgende Textliche Festsetzungen gültig:

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 GE

Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen richtet sich nach den Festsetzungen gemäß § 8 BauNVO und Bundesimmissionsschutzgesetz.

Einzelhandelsbetriebe, die ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der Liste für die Stadt Zittau anbieten, sind in allen GE-Gebieten unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Kioske, Tankstellenshops und unselbständige Verkaufsstätten.

Hinweis:

Darüber hinaus kann die Kommune in jedem Einzelfall einer Betriebsansiedlung durch privatrechtliche Grundstücksverträge Nutzungsgliederungen vornehmen. Als Orientierungshilfe zur Beurteilung des Emissionsverhaltens einzelner Betriebe und Anlagen ist die Abstandliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 – VB-3-8804.25.1 (V Nr. 2/90) mit heranzuziehen.

1.1.2 GE e

In eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 8 BauNVO zulässig, die den in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) für Tagwerte (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtwerte (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe2, GEe3 und GEe4 sind Betriebswohnungen nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, die ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der Liste für die Stadt Zittau anbieten, sind in allen GE-Gebieten unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Kioske, Tankstellenshops und unselbständige Verkaufsstätten.

1.2 Industriegebiet

1.2.1 GI

Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen richtet sich nach den Festsetzungen gemäß § 9 BauNVO und Bundesimmissionsschutzgesetz.

Einzelhandelsbetriebe, die ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der Liste für die Stadt Zittau anbieten, sind in allen GI-Gebieten unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Kioske, Tankstellenshops und unselbständige Verkaufsstätten.

Hinweis:

Darüber hinaus kann die Kommune in jedem Einzelfall einer Betriebsansiedlung durch privatrechtliche Grundstücksverträge Nutzungsgliederungen vornehmen. Als Orientierungshilfe zur Beurteilung des Emissionsverhaltens einzelner Betriebe und Anlagen ist die Abstandliste zum Runderlass des Ministeri-

ums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 – VB-3-8804.25.1 (V Nr. 2/90) mit heranzuziehen.

1.2.2 Gl e

In eingeschränkten Industriegebieten sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 9 BauNVO zulässig, die den in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) für Tagwerte (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtwerte (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Einzelhandelsbetriebe, die ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der Liste für die Stadt Zittau anbieten, sind in allen Gl e-Gebieten unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Kioske, Tankstellenshops und unselbständige Verkaufsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächen- und Baumassenzahl

(gemäß §§ 16 und 17 BauNVO)

GRZ

BMZ

Als Obergrenze für die zulässigen Grundflächen- und Baumassenzahlen gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO soweit keine geringeren Werte festgesetzt sind.

Baugebiet		GRZ	BMZ
Gewerbegebiet	GE	0,8	10,0
Industriegebiet	GI	0,8	10,0

2.2 Höhen von baulichen Anlagen

GH_{max} 12,0 Gebäudehöhe – GH – als Höchstgrenze
z.B. max. 12,0 m

GH_{min} 3,0 Gebäudehöhe – GH – als Mindestgrenze
z.B. min. 3,0 m

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche

- bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum First
- bei Gebäuden mit Flachdach bis zum oberen Abschluss der Außenwand

Bei geneigter Erdoberfläche ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe maßgebend.

Beispiel: GH = 10,5 m



Ausnahme:

Ausnahmen zu der im Plan festgesetzten minimalen Gebäudehöhe und Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind auf Grund technologischer Zwänge der betrieblichen Anlagen zulässig.

2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (gemäß § 21 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen (St - Sammelstellplätze) zulässig.

Stellplätze sind auf allen gewerblich genutzten Flächen zulässig, wenn der Bedarf auf den dafür ausgewiesenen Sammelstellflächen (St) nicht abgedeckt werden kann und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Ist die ausgewiesene Stellplatzfläche bauordnungsrechtlich nicht erforderlich, so können die betreffenden Flächen entsprechend den Festsetzungen als nicht überbaubare Grundstücksfläche gewerblich genutzt werden.

Zulässig sind Garagengeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit der dazugehörigen Bebauung stehen und die äußere Gestaltung in der gleichen Art wie das Hauptgebäude erfolgt.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise (gemäß § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

Ausnahme:

Gebäude und bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge, Breite) als 50,0 Meter sind nur auf Grund technologischer Zwänge und nur in Verbindung mit einer vertikalen gestalterischen Gliederung, die über die Dachfläche hinaus führt, zulässig.

g geschlossene Bauweise

Ausnahme:

Gebäude und bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge, Breite) als 50,0 Meter sind nur in Verbindung mit einer vertikalen gestalterischen Gliederung, die über die Dachfläche hinaus führt, zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

Baugrenze (gemäß § 23 BauNVO)

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche

Baulinie (gemäß § 23 BauNVO)

Festlegung einer Linie, auf die gebaut werden muss.

2.5 Festsetzung zur Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten südöstlichen Teilbereich des Gle- Gebietes entlang der B178n ist auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet eine Höhenlage des Erdgeschosses von mind. 229,00 Metern bezogen auf HN festgesetzt.

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

3.1 Öffentliche Verkehrsfläche

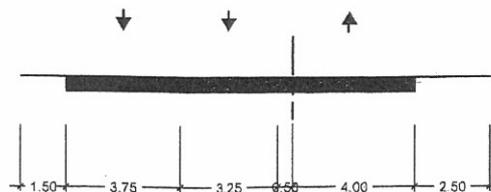
Bundesfernstraße 178 n

Der Ausbau der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesfernstraße 178 n erfolgt dreistreifig und einbahnig.

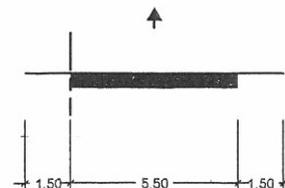
Der Anschluss der Rampen B178 n an die B 99 wird plangleich ausgeführt.

Bei der Planung der Knotenpunkte sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Knotenpunkte (RAS-K) Abschnitt 1 (RAS-K-1) umzusetzen.

Straßenquerschnitt A - A



Rampenquerschnitt B - B



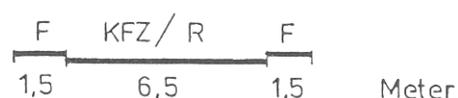
Bundesfernstraße B 99

Die B 99 überquert die B178 mit einem Brückenbauwerk planfrei.

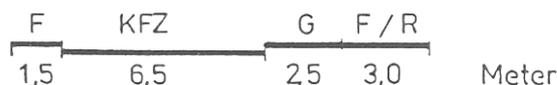
Der Radweg entlang der überörtlichen Straße (B 99) ist durch einen mindestens 1,5 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn zu trennen.

Planstraßen

Regelprofil 1



Regelprofil 2



Die Planstraße Untere 4 und Planstraße 5 (Hirschfelder Ring) werden als Stichstraßen mit Wendeanlage festgesetzt. Der Geh- und Radweg wird weitergeführt, als Verbindung zwischen den Wendeanlagen sowie der B 99.

Der **Fuß- und Radweg** zwischen Eckartsberg und dem Teilgebiet 3 ist so auszubilden, dass eine Zufahrt durch Versorgungsfahrzeuge ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Die Geh- und Radwegeverbindung (Breite 3,0 m) zwischen der Planstraße Untere 4 (Hirschfelder Ring) im Teilgebiet 3 und der B 99 ist ausnahmsweise für die Nutzung durch Rettungsfahrzeuge zulässig.

Der Fuß -und Radweg entlang der Neiße ist für die Dienstfahrzeuge des Bundesgrenzschutzes befahrbar auszubilden.

3.2 Sichtfelder

Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.

3.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Hinweis:

Um den Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen nur geringfügig zu beeinträchtigen und um möglichst zusammenhängende Vorgartenbereiche zu erzielen, wird empfohlen, Zu- und Abfahrten von nebeneinanderliegenden Grundstücken und Stellplatzanlagen zusammenfassen.

4. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

4.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14, 16 und 21 BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen sind von Bebauung freizuhalten, ein Leitungsrecht zur Führung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu sichern.

4.2. Flächen für Versorgungsanlagen

mit folgender Zweckbestimmung

Elektrizität
Gas
Abwasser
Ferngasleitung 06, unterirdisch

Hinweis:

Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen werden nachrichtlich im Erschließungsplan als Beiplan zum Bebauungsplan dargestellt.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Überschwemmungsgebiet

Im Überschwemmungsgebiet der Lausitzer Neiße sind alle im § 100 Abs. 2 SächsWG aufgeführten Handlungen untersagt, dazu zählen u.a. Aufhöhungen oder Abgrabungen sowie auch das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese nicht der Uferbefestigung oder dem vorsorgenden Hochwasserschutz dienen.

Regenwasserrückhaltebecken

Die Regenwasserrückhaltebecken sind naturnah auszuführen.

5.1 Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen gemäß Wasserhaushaltsgesetz

Werden in den Betrieben und Anlagen wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, hergestellt, behandelt, verwendet, verarbeitet, umgeschlagen oder gefördert, so sind Grundwassermessstellen einzurichten, zu betreiben, Instand zu halten, ordnungsgemäß zu warten sowie regelmäßig zu beproben.

Die Grundwasserproben sind durch ein ausgewiesenes Fachlabor zu analysieren.

Lage und Ausbau der Messstellen sowie Beprobungs- bzw. Untersuchungsintervalle sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und festzulegen. Die Untersuchungsergebnisse sind fortschreibend zu dokumentieren.

Es ist sicher zu stellen, dass die Basis von Tankanlagen für wassergefährdende Stoffe immer oberhalb des Grundwasserspiegels liegt. Vor Errichtung unterirdischer Tankanlagen ist durch gezielte Erhebung der Grundwasserflurabstände und Auswertung von Zeitreihen der Grundwasserstände nachzuweisen, dass diese Anforderungen bei allen Grundwasserständen eingehalten werden.

Hinweis:

Zur Verringerung der nutzungsbedingten Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung dürfen aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur solche Flächen versiegelt werden, für die auf Grund ihrer Funktion (Bebauung, Zu- und Abfahrten, Umfahrten und dergleichen) eine entsprechende Befestigung unverzichtbar ist. Soweit möglich, sollte auf versickerungsfähigen Flächen eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers angestrebt werden. Auf Verkehrsflächen anfallendes und sonstwie potentiell belastetes Niederschlagswasser darf nicht versickert werden. Zweifelsfrei unbelastetes Niederschlagswasser, im Wesentlichen also solches, das auf Dachflächen anfällt, sollte versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 04.01.1988 über Absetzbecken zu leiten ist, bevor es versickert oder in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser eingeleitet wird. Wegen der innerhalb des Plangebietes uneinheitlichen Grundwasserflurabstände können Versickerungsmaßnahmen nur örtlich Erfolg haben. Im Zuge konkreter Bauplanung ist durch gezielte Untersuchungen festzustellen, ob und welche Versickerungsmaßnahmen jeweils möglich sind, ob sie unter allen Niederschlagsbedingungen wirksam sein werden bzw. welche zusätzlichen technischen Einrichtungen zur Regenwasserableitung ggf. erforderlich sind.

6. Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit dem Ziel einer naturnahen Entwicklung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Auf den öffentlichen Grünflächen sind Bäume und Sträucher entsprechend Planeintrag bzw. grünordnerischer Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind auf Grund gestalterischer und funktioneller Erfordernisse zulässig. Die Gehölzarten sind der Gehölzliste des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Zweckbestimmung: Friedhof

6.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit dem Ziel einer naturnahen Entwicklung anzulegen, extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind auf Grund gestalterischer und funktioneller Erfordernisse zulässig. Die Gehölzarten sind der Gehölzliste des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

6.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorgartenflächen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder Baulinie gelegene nicht überbaubare Grundstücksstreifen als Grünfläche in einer Tiefe von 5 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Zulässig ist die Anordnung von Stellplätzen für PKW innerhalb der Vorgartenflächen, sofern diese entsprechend den Festsetzungen begrünt werden. (siehe auch Stellplätze/Stellplatzanlagen)

Im Bereich von Grundstücksein- und -ausfahrten darf aus Gründen der Verkehrssicherheit (Übersichtlichkeit) die Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Einzelne hochstämmige Bäume sind zulässig.

6.4 Stellplätze/Stellplatzanlagen

Auf max. 5 Stellplätze ist eine unbefestigte Baumscheibe anzulegen und mit einem hochstämmigen, heimischen Laubbaum dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünanlagen sind die Stellplatzanlagen mit einem mind. 1,0 m breiten, bepflanzten Grünstreifen abzugrenzen.

6.5 Begrünung innerhalb der Grundstücksflächen

In allen Gewerbe- und Industriegebieten sind mind. 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu begrünen.

Hinweis:

Einzelne grundstücksinterne, zur Zeit noch nicht zur Bebauung anstehende Erweiterungsflächen sollen so geordnet werden, dass sie mit anderen Erweiterungsflächen angrenzender Betriebe einen ökonomischen Verbund zulassen; in diesem Fall ist eine gemeinsame Bepflanzung mit Strauchwerk und einzelnen Bäumen vorzunehmen, wenn die Reserveflächen voraussichtlich mehr als 15 Jahre verfügbar bleiben.

6.6 Ausgleichsmaßnahmen

A 6 Entseigelung und Begrünung von versiegelten Flächen im Außenbereich

Auf den Flurstücken Nr. 496, 497, 504 und 520/1 Gemarkung Burkersdorf, Gemeinde Hirschfelde, als Ausgleichsmaßnahme wird für das Vorhaben – „Weinau – Industriegebiet Nord/Ost“ eine Fläche von 9.500 m² rekultiviert – Ausgleich für Gehölzfällungen – vorhandene Gehölzstrukturen bleiben erhalten – Weißstorchorst bleibt bestehen – es entsteht eine Fläche für die Landwirtschaft (Dauergrünland).

7. Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Nebenanlagen

7.1 Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform:

In den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten (GI, GE) sind Dachneigungen von 0 – 30° zulässig.

Ausnahmen:

Als Ausnahme sind in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten (GI, GE) für bauliche Anlagen auch Sonderdachforderungen (Shed-, Pult- und ähnliche Dächer) zulässig, wenn dabei die angestrebte Gestaltung der baulichen Anlage sowie die Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung gewährleistet bleibt.

7.2 Werbeanlagen

In Gewerbe- und Industriegebieten sind Werbeanlagen in einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenflächen, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind, zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht über die Trauffläche (am Aufstellungsort senkrecht zur Erdoberfläche gemessen) hinausragen. Die Höhe jeder Einzelwerbeanlage darf das Maß von 2,0 m nicht überschreiten.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 2,5 m von freistehenden Werbeanlagen freizuhalten.

An festgesetzten Standorten sind gemeinschaftliche Werbe-Hinweis-Schilder im Sinne einer Verkehrlenkungsmaßnahme zulässig. Diese Stellen sind gekennzeichnet durch VLM.

Werbeanlagen sind zum Bahngelände und zu öffentlichen Verkehrsflächen blendfrei zu gestalten.

7.3 Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecken und Laubgehölze bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

An öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen als Hecken zulässig.

Einfriedungen einzelner Parzellen untereinander sind nur in Verbindung mit Anpflanzungen von Hecken und Sträuchern zulässig.

An Bahnanlagen grenzende Grundstücksflächen sind einzufrieden und damit das Bahngelände vor unberechtigtem Betreten zu schützen.

Ausnahme:

Als Ausnahme dürfen Einfriedungen als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m errichtet werden, wenn sie in einem Abstand von mind. 1 m zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche errichtet werden und die Flächen zwischen der öffentlichen Fläche und der Einfriedung in dichter, sichtabweisender Form mit ausschließlich standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden.

Einfriedung in besonderen Fällen:

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen von Garagen-Einfahrten 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zurückzusetzen.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Denkmal

Der Jüdische Friedhof innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Denkmal der Ortsliste Zittau festgesetzt.

9. Hinweise und Kennzeichnung

9.1 Archäologische Funde

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

9.2 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (gem. §9 Abs.5 Nr.1)

Hochwasserschutz

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich liegt im Überschwemmungsgebiet mit einer niedrigen Intensität von bis zu 0,50 Meter Wassertiefe bei einem hundertjährigen Hochwasser. Bauliche Maßnahmen und Veränderungen gem. SächsWG § 100 Abs.2 in diesem Bereich bedürfen gemäß SächsWG § 100 Abs.6 der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde. Für diesen Bereich sind Objektschutzmaßnahmen vorzusehen. Bauliche Anlagen sind so auszuführen, dass eine Gewässerverunreinigung durch wassergefährdende Stoffe im Überschwemmungsbereich ausgeschlossen ist.

- 9.3 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (gem. §9 Abs.5 Nr.2)

Bergbauliche Schutzmaßnahmen / Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen

Vor Erstellung von Bauvorlagen für geplante Baumaßnahmen im Hohlraumgebiet sollte der Bauherr gemäß SächsHohlrVO rechtzeitig beim Oberbergamt eine Mitteilung über mögliche Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen einholen.

§ 2

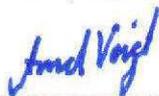
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1 92 „Weinau – Industriegebiet Nord / Ost“ tritt mit der Bekanntmachung entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Satzung beigefügt sind:

- Teil C -** Begründung mit Umweltbericht vom 26. Januar 2009
- Teil D -** Grünordnungsplan vom Januar 2009

Schalltechnische Untersuchung vom 03. September 2008

Zittau, den 23.03.2009



.....
A. Voigt
Zweckverbandsvorsitzender

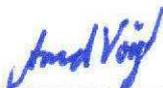
Zweckverband Industrie gebiet
Zittau Nord/Ost
Geschäftsstelle Zittau
Sachsenstraße 14
02763 Zittau

Der Zweckverband Industriegebiet Zittau Nord/Ost hat am 23.03.2009 mit Beschluss – Nr. 08/09 die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1 92 „Weinau Industriegebiet Nord / Ost“ in der Fassung vom **26.01.2009** beschlossen. Sie besteht aus der **Planzeichnung (Teil A)** und den **Textlichen Festsetzungen (Teil B)**.

Der Satzung beigefügt sind die **Begründung mit Umweltbericht (Teil C)** vom **26.01.2009**, der **Grünordnungsplan (Teil D)** vom Januar 2009, sowie die **Schalltechnische Untersuchung** vom **03.09.2008**. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Zittau, den 18.06.2009

Zweckverband Industrie gebiet
Zittau Nord/Ost
Geschäftsstelle Zittau
Sachsenstraße 14
02763 Zittau



.....
Zweckverbandsvorsitzender