PLANZEICHNUNG TEIL A

12.2 Gewässerschutz (SächsWG)
(§9 Abs.6 BauGB)
(1) Arbeiten, die voraussichtlich das Grundwasser erreichen, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen. (§45 SächsWG)
(2) Sollte unvorhergesehen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. (§45 SächsWG)
(3) Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. (§53 SächsWG)

12.3 Archäologische Funde
(§9 Abs.6 BauBG)
(1) In Bereichen von Eingriffen in den ungestörten Boden sind im Vorfeld durch das LfA archäologische Grabungen durchzuführen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

12.4 Geologische Situation
(§9 Abs.6 BauBG)
(1) Über den Plangebiet verläuft eine tektonische Störung, die zu Bodensetzungen führen kann.
(siehe Begründung Pkt. 5.9)

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom März 2009.
Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Görlitz, den 16.04.2010

Landkreis Görlitz
Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung
Leiter

12. Hinweise
12.1 Städtebauliche Verträge und Baulast
(1) Derritte Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger sowie Nutzungsberechtigte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen und zur Durchführung des Grundwassermonitoring an den vorgegebenen Standorten gemäß Sanierungsplan verpflichtet.
(2) Derritte Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger sowie Nutzungsberechtigte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben in Baulastverzeichnis eine bedingte Baulast-Übernahme-Verpflichtung nach §80 SächsBO zur Einhaltung folgender Maßnahmen abgegeben:
- Die Versickerung des Niederschlagswassers der baulichen Anlagen (gem. BauNVO) sowie eine Unterkellerung sind unzulässig.
- Auf Grund vorhandener Auffüllungen sind Baugrunduntersuchungen zur Festlegung geeigneter Gründungsmaßnahmen durchzuführen.
- Bei der Verfüllung von Hohlformen bzw. bei der Geländeregulierung sind die Anforderungen des § 12 BBodSCHV zu beachten.
- Für die Bereiche, die mit 0,50m Beton RC abgedeckt sind, gilt:
Alle Maßnahmen, die zu einem Eingriff in den Boden ab 0,50m unter dem im Satzungsplan angegebenen Bestandshöhenpunkt führen, sind durch ein Ingenieurbüro analytisch und fachtechnisch zu begleiten. Der Bodenaushub ist zu deklarieren und entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Nach Eingriff in die Grundstücksflächen, die nicht mit baulichen Anlagen (gem. BauNVO) überdeckt werden, ist außerdem die Abdeckschicht von 0,50m zwingend wieder herzustellen bzw. bei Austausch eine Schicht mit einem Kornanteil <0,02mm für über 50 Volumenprozent (Durchlässigkeitsbeiwert Kf=10m-7/s - schwach durchlässig) herzustellen.
- Für die Bereiche, die nicht mit 0,50m Beton RC abgedeckt sind, gilt:
Bei Abtrieb der bestehenden Hallen sind oberhalb alle Maßnahmen im Abrissbereich, die zu einem Eingriff in den Boden führen, durch ein Ingenieurbüro analytisch und fachtechnisch zu begleiten. Der Bodenaushub ist wiederum zu deklarieren und entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Für die Grundstücksflächen, die nicht mit baulichen Anlagen (gem. BauNVO) überdeckt werden, ist außerdem eine Abdeckschicht von 0,50m zwingend herzustellen bzw. bei Austausch eine Schicht mit einem Kornanteil <0,02mm für über 50 Volumenprozent (Durchlässigkeitsbeiwert Kf=10m-7/s - schwach durchlässig) herzustellen.
- In den im Plantell der Satzung des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen a, b und c (gemäß beiliegendem B-Plan-Auszug) gilt Grabungsverbot:
für a Laugenlager unter 231,65m HN
für b Klärbecken unter 232,04m HN
für c Laugenvorratstation unter 231,40m HN
- Die vorhandenen Messstandorte für das Grundwassermonitoring (gemäß beiliegendem B-Plan-Auszug) Messstandorte GWM 1, 2, 3 sind, bis auf Widerruf durch die Umweltbehörde des Landratsamtes Löbau/Zittau, zu erhalten.

9. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
(§9, Abs.1, Nr.21 BauGB)
9.1 Zum Zweck der Zuwegung wird zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers des Flurstücks-Nr. 958 ein Geh- und Fahrrecht auf Teilen der privaten Grünfläche des Flurstücks-Nr. 961/8 (alt 957) in einer Breite von 3,50m festgesetzt.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9, Abs.4 BauGB)
10.1 Stellung von Gebäuden und baulichen Anlagen
(1) Im Gewerbegebiet GE6 sind Gebäude und bauliche Anlagen parallel oder rechtwinklig zur Hochwaldstraße anzuordnen.
(2) Im Mischgebiet sind die Gebäude und baulichen Anlagen parallel oder rechtwinklig zur Friedensstraße anzuordnen.

10.2 Gebäudeabmessungen
(1) In den Gewerbegebieten GE6 (entlang der Hochwaldstraße) und GE8 (Ottokarplatz) sind Gebäudeabmessungen (Breite und Länge von Gebäuden oder baulichen Anlagen) über 50 Meter nur in Verbindung mit einer Gliederung des Baukörpers durch horizontalen oder vertikalen Versatz zulässig.

10.3 Fassaden
(1) In den Gewerbegebieten GE5, GE5 und GE8 sind Fassaden in Signalfarbe unzulässig.
(2) Fassadenflächen mit mehr als 50m², die keine Fensteröffnungen besitzen, sind mit Pflanzen der Artenliste Pkt.7.3 zu begrünen, gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
(3) Im GE6-Gebiet ist die Fassade zum Ottokarplatz mit Fensteröffnungen zu versehen, wobei der Anteil der Öffnungsfläche mind. 30% der Fassadenfläche betragen muss.

10.4 Dachformen
Im MI-Gebiet zulässige Dachformen sind in der Planzeichnung festgesetzt:
SD/WD/MD/FD Satteldach/Walmdach/Mansarddach/Flachdach zulässig

10.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen entlang der Hochwaldstraße (GE5- und GE6-Gebiet) und am Ottokarplatz (GE8-Gebiet) sind nur an der Stätte der Leistung oder als Gemeinschaftswerbeanlage bis zu einer Größe von 5m² zulässig.

11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme
(§9 Abs.5 und 6 BauBG)
11.1 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauBG).
Die gekennzeichneten Flächen gelten als sanierte Altlasten mit im Boden verbliebener Restbelastungen.

7. Artenliste heimischer Gehölze
Größenbindung: Einzelbäume 12cm - 14cm STU / Sträucher mindestens 2x verpflanzt

Bäume

Rotbuche	(Fagus silvatica)	Feldulme	(Ulmus minor)	Bruchweide	
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)	Bastardweide/	(Salix fragilis)
Stieleiche	(Quercus robur)	Winterlinde	(Tilia cordata)	Fahlweide	(Salix fragilis x alba)
Traubeneiche	(Quercus petraea)	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)	Salweide	(Salix caprea)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Winterlinde	(Tilia cordata)	Eberesche/ Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Hängebirke	(Betula pendula)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Feldahorn	(Acer campestre)	Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Frühe Traubenkirsche	(Prunus padus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Grau-Erle	(Alnus incana)	Holzapfel	(Malus sylvestris)
Bergulme	(Ulmus glabra)	Zitterpappel	(Populus tremula)	Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Flatterulme	(Ulmus laevis)	Silberweide	(Salix alba)		

Sträucher

Schlehe	(prunus spinosa)	Weinrose	(Rosa rubiginosa)	Öhrchenweide	(Salix aurita)
Hasel	(Corylus avellana)	Hundsrose	(Rosa canina)	Mandelweide	(Salix triandra)
Schw.Holunder	(Sambucus nigra)	Heckenrose	(Rosa dumetorum)	Korbweide	(Salix viminalis)
Roter Holunder	(Sambucus racemosa)	Geißblatt	(Lonicera periclymenum)	Purpurweide	(Salix purpurea)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)	Faulbaum	(Frangula alnus)	Kriechweide	(Salix repes)
Schw.Johannisb.	(Ribes nigrum)	Zweigr.Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)		
Himbeere	(Rubus idaeus)	Eingr.Weißdorn	(Crataegus monogyna)		
Kratzbeere	(Rubus caesius)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)		
Brombeere	(Rubus fruticosus)	Grauweide	(Salix cinerea)		

7.1 Bäume entlang der Erschließungsstraße

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)	Winterlinde	(Tilia cordata)

7.2 Bäume entlang des Bachlaufes

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Silberweide	(Salix alba)
Moorbirke	(Betula pubescens)	Bruchweide	(Salix fragilis)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)	Lorbeer-Weide	(Salix pentandra)

7.3 Kletterpflanzen

Rote Zaunrübe	(Bryonia dioica)	Brombeere	(Rubus fruticosus)
Zaunwinde	(Calystegia sepium)	Vogelwicke	(Vicia cracca)
Waldrebe	(Clematis vitalba)	Bittersüßer Nachtschatten	(Solanum dulcamara)
Hopfen	(Humulus lupulus)	Efeu	(Hedera helix)

8. Ver- und Entsorgungsflächen, Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§9, Abs.1, Nr.12, 13 BauGB)
8.1 Erforderliche Flächen für Leitungstrassen sind von Bebauung u. Bepflanzung freizuhalten.
8.2 Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§9, Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 Abs. 5 und 9 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

1.1 MI Mischgebiet gemäß §6, Abs. 1-2 BauNVO 1990
Unzulässig sind: -Gartenbaubetriebe (§6, Abs.2 Nr.5 BauNVO 1990)
-Tankstellen (§6, Abs.2 Nr.7 BauNVO 1990)
-Vergnügungsstätten i.S. d. §4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind(§6, Abs.2 Nr.8 BauNVO 1990).
-Vergnügungsstätten i.S.d.§4a Abs.3 Nr.2, die außerhalb der in Abs.2Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden können (§6, Abs.3 BauNVO 1990)
-Einzelhandelsbetriebe, die ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der Liste für die Stadt Zittau anbieten

Ausnahmsweise zulässig sind:
(1) Läden und Fachgeschäften, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, wenn die Verkaufsfläche 200m² nicht überstegt.
(2) Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben ("Werksverkauf"), wenn
a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.
(3) In Einzelhandelsbetrieben, die überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten, als Randsortimente, wenn die dem Verkauf der in Absatz 1 genannten Sortimente dienende Fläche der Gesamtverkaufsfläche deutlich untergeordnet ist (Anteil maximal 10%) und 200m² nicht übersteigt.

1.2 GE1 Gewerbegebiet gemäß §8, Abs.1-3 BauNVO 1990 mit Nutzungsbeschränkungen
Unzulässig sind: -Gewerbebetriebe, deren flächenbezogener Schallleistungspegel von tags (6.00-22.00Uhr) 60dB(A) und nachts (22.00-6.00Uhr) 45dB(A) überschritten wird
-Vergnügungsstätten (§6, Abs.3 Nr.3 BauNVO 1990)
-Spediteursunternehmer
-Eine Freiflächennutzung für betriebsgebundene Wohnungen zur Gartennutzung und als Spielplätze ist unzulässig.
-Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben ("Werksverkauf"), wenn
a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

GE2 Gewerbegebiet gemäß §8, Abs.1-3 BauNVO 1990 mit Nutzungsbeschränkungen
Unzulässig sind: -Gewerbebetriebe, deren flächenbezogener Schallleistungspegel von tags (6.00-22.00Uhr) 65dB(A) und nachts (22.00-6.00Uhr) 50dB(A) überschritten wird
-Tankstellen (§6, Abs.2 Nr.3 BauNVO 1990)
-Vergnügungsstätten (§6, Abs.3 Nr.3 BauNVO 1990)
-Spediteursunternehmer
-Eine Freiflächennutzung für betriebsgebundene Wohnungen zur Gartennutzung und als Spielplätze ist unzulässig.
-Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben ("Werksverkauf"), wenn
a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

GE3 Gewerbegebiet gemäß §8, Abs.1-3 BauNVO 1990 mit Nutzungsbeschränkungen
Unzulässig sind: -Gewerbebetriebe, deren flächenbezogener Schallleistungspegel von tags (6.00-22.00Uhr) 60dB(A) und nachts (22.00-6.00Uhr) 50dB(A) überschritten wird
-Tankstellen (§6, Abs.2 Nr.3 BauNVO 1990)
-Vergnügungsstätten (§6, Abs.3 Nr.3 BauNVO 1990)
-Spediteursunternehmer
-Eine Freiflächennutzung für betriebsgebundene Wohnungen zur Gartennutzung und als Spielplätze ist unzulässig.
-Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben ("Werksverkauf"), wenn
a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

GE4 Gewerbegebiet gemäß §8, Abs.1-3 BauNVO 1990 mit Nutzungsbeschränkungen
Unzulässig sind: -Gewerbebetriebe, deren flächenbezogener Schallleistungspegel von tags (6.00-22.00Uhr) 55dB(A) und nachts (22.00-6.00Uhr) 42dB(A) überschritten wird
-Tankstellen (§6, Abs.2 Nr.3 BauNVO 1990)
-Vergnügungsstätten (§6, Abs.3 Nr.3 BauNVO 1990)
-Spediteursunternehmer
-Eine Freiflächennutzung für betriebsgebundene Wohnungen zur Gartennutzung und als Spielplätze ist unzulässig.
-Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben ("Werksverkauf"), wenn
a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

GE5 Gewerbegebiet gemäß §8, Abs.1-3 BauNVO 1990 mit Nutzungsbeschränkungen
Unzulässig sind: -Gewerbebetriebe, deren flächenbezogener Schallleistungspegel von tags (6.00-22.00Uhr) 55dB(A) und nachts (22.00-6.00Uhr) 40dB(A) überschritten wird
-Tankstellen (§6, Abs.2 Nr.3 BauNVO 1990)
-Vergnügungsstätten (§6, Abs.3 Nr.3 BauNVO 1990)
-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§8 Abs.3 Nr.1 BauNVO 1990)
-Spediteursunternehmer
-Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben ("Werksverkauf"), wenn
a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

GE6 Gewerbegebiet gemäß §8, Abs.1-3 BauNVO 1990 mit Nutzungsbeschränkungen
Unzulässig sind: -Gewerbebetriebe, deren flächenbezogener Schallleistungspegel von tags (6.00-22.00Uhr) 60dB(A) und nachts (22.00-6.00Uhr) 45dB(A) überschritten wird
-Tankstellen (§6, Abs.2 Nr.3 BauNVO 1990)
-Vergnügungsstätten (§6, Abs.3 Nr.3 BauNVO 1990)
-Spediteursunternehmer
-Eine Freiflächennutzung für betriebsgebundene Wohnungen zur Gartennutzung und als Spielplätze ist unzulässig.
-Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben ("Werksverkauf"), wenn
a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

GE7 Gewerbegebiet gemäß §8, Abs.1-3 BauNVO 1990 mit Nutzungsbeschränkungen
Unzulässig sind: -Gewerbebetriebe, deren flächenbezogener Schallleistungspegel von tags (6.00-22.00Uhr) 60dB(A) und nachts (22.00-6.00Uhr) 50dB(A) überschritten wird
-Tankstellen (§6, Abs.2 Nr.3 BauNVO 1990)
-Vergnügungsstätten (§6, Abs.3 Nr.3 BauNVO 1990)
-Spediteursunternehmer
-Eine Freiflächennutzung für betriebsgebundene Wohnungen zur Gartennutzung und als Spielplätze ist unzulässig.
-Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben ("Werksverkauf"), wenn
a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

GE8 Gewerbegebiet gemäß §8, Abs.1-3 BauNVO 1990 mit Nutzungsbeschränkungen
Unzulässig sind: -Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
-Gartenbau
-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
-Vergnügungsstätten.
-Anlagen aller Art deren flächenbezogener Schallleistungspegel von tags (6.00-22.00Uhr) 60dB(A) und nachts (22.00-5.00Uhr) 45dB(A) überschritten wird.
-Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben ("Werksverkauf"), wenn
a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9, Abs.1 Nr.1 BauGB)
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundflächenzahl und zulässige Baumassenzahl als Höchstgrenze und die Höhe der Gebäude u. baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
2.2 Zulässige Gebäudehöhen H in Gewerbegebieten gelten ab Höhenpunkt im Baufeld gem. Planzeichnung:
-bei Gebäuden mit geneigtem Dach: bis zum First
-bei Gebäuden mit Flachdach: bis zum oberen Abschluss der Außenwand
2.3 Zulässige Gebäudehöhen THFH im Mischgebiet gelten ab Höhenpunkt im Baufeld gem. Planzeichnung:
-Traufhöhen TH: bis zum Schnittpunkt Außenwandfläche / Dachhaut
-Firsthöhe FH: bis zum oberen Abschluss des Daches
2.4 Im GE6-Gebiet entlang der Hochwaldstraße sind im Bereich der Baulinien die minimal und maximal zulässigen Gebäudehöhen (Hmin und Hmax) einzuhalten.
Im Bereich der Baugrenzen sind nur die maximal zulässige Gebäudehöhe (Hmax) einzuhalten, eine Mindesthöhe ist nicht festgesetzt.

3. Stellplätze und Garagen
(§9, Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §21a BauNVO1990)
3.1 Die Oberfläche von Stellplätzen ist versickert auszubilden und das Oberflächenwasser kontrolliert abzuleiten.

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§9, Abs.1 Nr.2 BauGB)
4.1 Offene Bauweise
Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(1) Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien.
4.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(1) In den Gewerbegebieten GE5 und GE6 sind überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
(2) Pro.400m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung vorzugsweise entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.
(3) Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens zu 75% mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern nach Artenliste (Pkt.7) vorzunehmen.
5. Öffentliche und private Grünflächen
(§9, Abs.1, Nr.15 BauGB)
5.1 Die Bepflanzung der Grünflächen ist entsprechend der Planzeichnung mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern nach Artenliste (Pkt.7) vorzunehmen auf Dauer zu pflegen.
5.2 Bepflanzungen entlang des Bachlaufes "Hospitalmühlgraben" sind naturnah mit standortheimischen Gehölzen der Artenliste Pkt.7.2 auszuführen.
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
6.1 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9, Abs.1, Nr.25b BauGB)
6.1.1 Vorhandene Pflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9, Abs.1, Nr.25a BauGB)
6.2.1 Anpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenbegleitend mit hochstämmigen Laubbäumen der Artenliste Pkt.7.1 in einem Abstand von 8,00m bis 10,00m vorzunehmen.
Der Sichtbereich zukünftiger privater Zufahrten ist von Pflanzungen über 0,70m Höhe freizuhalten.
6.2.2 Sonstige Anpflanzungen sind mit standortheimischen Laubgehölzen nach Artenliste (Pkt.7) vorzunehmen.
6.2.3 Zum Zwecke der Zuwegung zu privaten Grundstücken ist eine Teilversiegelung der Grünflächen in einer Breite von maximal 6,50 Metern je Flurstück gestattet.
6.2.4 Die in der Planzeichnung mit "S" gekennzeichneten Flächen im GE4-Gebiet zur angrenzenden Wohnnutzung sind als Sichtschutzpflanzung mit einer 3-reihigen Strauchhecke, versetzt und höhengestaffelt mit Pflanzen der Artenliste Pkt.7 auszuführen.
6.2.5 Bepflanzungen entlang des Bachlaufes "Hospitalmühlgraben" sind naturnah mit standortheimischen Gehölzen der Artenliste Pkt.7.2 auszuführen.

ZEICHENERKLÄRUNG
(Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

- MI — Mischgebiet s. Text 1.1
- GE — Gewerbegebiet s. Text 1.2
- GE1 bis GE8 — Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen s.Text 1.2
- 0,8 — zul. Grundflächenzahl als Höchstgrenze s. Text 2.1
- 8,0 — zul. Baumassenzahl als Höchstgrenze s. Text 2.1
- o — offene Bauweise s. Text 4.1
- H_{min}= 8,5m — zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen als Mindestmaß s. Text 2.1/2.2/2.4
- H_{max}=12,0m — zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen als Höchstmaß s. Text 2.1/2.2
- TH_{min}= 6,0m — minimal zulässige Traufhöhe s. Text 2.1/2.3
- TH_{max}=12,0m — maximal zulässige Traufhöhe s. Text 2.1/2.3
- FH_{max}=16,0m — maximal zulässige Firsthöhe s. Text 2.1/2.3
- SD/WD/MD/FD — Sattel-/Walm-/Mansard-/Flachdach zulässig s. Text 10.4
- Baulinie s. Text 4.2
- Baugrenze s. Text 4.2
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: P — öffentliche Parkfläche
  - Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch s. Text 8.1/8.2
- Elektrizität
- Grünflächen s. Text 5.1
  - ö — öffentlich
  - p — privat
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern s. Text 6.2/7.
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern
- S — Sichtschutzpflanzung s. Text 6.2.4/7.
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern s. Text 7.1/7.
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- mit Geh-u.Fahrrecht zugunsten des Flurst. 958 Gem. Zittau zu belegende Fläche s. Text 9.1
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- FSP 59/45 — Zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) tags (6.00-22.00Uhr) / nachts (22.00-6.00Uhr)
- gesicherte Kontaminationsbereiche
  - a Laugenlager
  - b Klärbecken
  - c Laugenvorratsstation
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baul. Nutzung
- Flurstücksgrenze vorh. (nachrichtlich)
- 961/13 — Flurstücksnummer (nachrichtlich)
- +243,80 — Höhenbezugspunkte über HN
- 244,85 — Bestandshöhen
- DH 244,85 — Bestandshöhen CK Kanaldeckel
- Kanaldeckel
- Böschung
- vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen
- vorhandene Einfriedungen Zaun
- Mauer / Stützwände
- Baumpflanzungen Bestand
- GWM1 — Standort Grundwassermonitoring

Nutzungsschablone

zul. Art der baul. Nutzung	MI	o	zul. Bauweise
zul. Grundflächenzahl	0,6	8,0	zul. Baumassenzahl
zul. Dachform im Mischgebiet	SD/WD/MD/FD		
	TH_{min} 6,0m TH_{max} 12,0m FH_{max} 16,0m		zul. Gebäudehöhen

STADT ZITTAU

Bebauungsplan Nr. III

"Martin-Wehnert-Platz"

Teilgebiet II
südlich des Ottokarplatzes

mit integriertem Grünordnungsplan

SATZUNG
1. ÄNDERUNG

Planfassung 27.10.2009
(geändert 29.03.2010)

digitale Kopie

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Martin-Wehnert-Platz" Teilgebiet II südlich des Ottokarplatzes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und integriertem Grünordnungsplan in der Planfassung vom 27.10.2009 geändert am 29.03.2010, beschlossen durch den Gemeinderat/Stadtrat am 29.04.2010 mit Beschluss-Nr. 039/10, wird hiermit ausgefertigt.

Zittau, den 06.08.2010

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Gemarkung Zittau

Maßstab 1:500

Katrin Müldener
Freie Architektin und Stadtplanerin
Uriandstraße 2, 02785 Oberseifersdorf
Tel. (03583) 510743 / Fax (03583) 510742