Bebauungsplan eingeschränktes Gewerbegebiet G4 "Chemnitzer Straße Süd", Gemeinde Amtsberg, Ortsteil Weißbach

I. Plan

Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Planzeichen für Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

Gewerbegebiet eingeschränkt

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

(1) Geschosszahl(en) - Höchstmaß

0.6 Grundflächenzahl

I-II Zahl der Vollgeschosse

FD/SD/SH Flachdach/Satteldach/Sheddach (DN 0-45°)

maximale Höhe baulicher Anlagen:
max. TH= 8,0 m über OK der mittleren vorhandenen Geländehöhe der von dem jeweiligen Gebäude überdeckten Fläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11, und Abs. 6 BauGB

Geweg

öffentliche Straße
Mischverkehrsfläche

öffentliche Straße
Richtungsverkehr

öffentliche Straße

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- , Abwasserbeseitigung

§9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB

Feuerlöschbehälter, 200 m³

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Gleh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zur Abgrenzung der Parzellen unterschiedlicher Lärmkontingente

Hinweise

Regenrückhaltung

Kartenzeichen

Gebäude
Garage
Deck
Böschung
Abwasserschacht
Abwasserschacht
Laubbaum
Nadelbaum
Gebüsch
allgemeiner Mast Holz
Gewässer
Verkehrsschild
Gully vorh.
Rasenfläche
Gartenland

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 8 BauNVO)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind auf den Teilflächen 2 und 3 nicht zulässig.

Ausnahmsweise können dort jedoch solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für betriebsnahher und Betriebsleiter die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ausnahmsweise zugelassen werden.

Nicht zugelassen sind:
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten (einschließlich Betriebe dieser Art, die auf Grund ihrer Größe im Sinne des § 30 der Gewerbeordnung nicht als Vergnügungsstätte einzustufen sind)

1.2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 17 bis 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0.6.
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1.2.
Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal II festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit der Traufhöhe TH= 8.0 m über Oberkante des vorhandenen Geländes festgesetzt. Dabei ist die Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Die Traufhöhe wird senkrecht gemessen. Als Oberkante des vorhandenen Geländes gilt der Mittelwert der von der jeweiligen baulichen Anlage überdeckten Fläche.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben, Oberlichtern und technischen Anlagen (Lüftungs- und Klimaanlagen, Aufzugschächte, Solaranlagen etc.) sind bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig. Hierfür ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu maximal 3.0 m zulässig.

1.3. Bauweise
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Als Bauweise wird eine nach
§ 22 Abs. 4 abweichende Bauweise festgesetzt

Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 100 m.
Die Gebäude innerhalb der Baufenster sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Das Maß des Grenzabstandes ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften.

1.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Nr. 4 u. Nr. 13 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
- Stellplätze (§ 12 BauNVO
- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

1.5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO)

Pro Baugrundstück sind maximal zwei Grundstückszufahrten zulässig. Stellplätze auf Baugrundstücken sind so anzulegen, dass sie nur über diese Grundstückszufahrten erreichbar sind.

1.6. Immissionsschutz
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und §§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tag (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreiten:

	LEK, TAG in dB(A)/m²	LEK, NACHT in dB(A)/m²
Teilfläche 1	55	(40)
Teilfläche 2	59	44
Teilfläche 3	63	48

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Nutzung und seine Bebauung
2.1.1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Verkehrsflächen bis zu 10% zulässig.

Für Stellplätze und Außenlagerflächen werden teilversiegelte (wasserdurchlässige) Flächen vorgeschrieben. Die zu verwendenden Materialien, wie z.B.: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, engporige Schotterdecke, sind den jeweiligen Bedingungen entsprechend anzupassen.

2.1.2. Einfriedungen
Einfriedungen dürfen maximal 2 m Höhe haben. Einfriedungen außerhalb der Einfahrt- und Zugangsbereiche sind zu begrünen.

2.2. Bauliche Anlagen
2.2.1. Gestaltung
Leuchtstoffröhrenfarbe Blaukörper mit einer Gesamtlänge über 50 m sind vertikal durch Rückversatz zu gliedern.

2.2.2. Anlagen der Außenwerbung und Warnautomaten
Nicht zulässig sind:
- Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
- Lichtwerbung in grellen Farben
- Werbung in Leuchtkasten
- Skybeamer und sich bewegende Projektionen
- Werbeanlagen und Werbeautomaten in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Im Eingangsbereich des Gewerbegebietes ist eine Sammelhinweiswerbeanlage zur Orientierung außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Einzelwerbeanlagen sind hier unzulässig.

Außer der an der Fassade angebrachten Werbeanlage ist pro Betrieb oder Einrichtung nur eine weitere freistehende Werbeanlage zulässig. Die Werbefläche dieser freistehenden Werbeanlage auf konstruktiven Standvorrichtungen oder auf Dächern der Gebäude wird auf 10 m² begrenzt.

Werbeanlagen in einer Höhe von über 15,0 m Höhe über O.K. Terrain sind unzulässig. Ausschlaggebend ist der höchste Punkt einer Werbeanlage.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Begrünung der Freiflächen innerhalb der Bebauung des Gewerbegebietes
Zur Gestaltung und optischen Einbindung in die Landschaft sind die Freiflächen auf den Baugrundstücken zu begrünen und mit Bäumen sowie Sträuchgruppen abwechslungsreich zu bepflanzen.

Folgende prioritätsreiche Festlegungen werden getroffen:
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.
Mindestens 20 % der Grünflächen der Grundstücke sind mit Baum- und Gehölzpflanzungen nach Pflanzliste (G 1) zu versehen. Auf je 100 m² dieser Flächen sind 2 bis 3 Bäume und 60 bis 80 Sträucher zu pflanzen.
Die zwischen Baugrenze und Baufestgrenze liegenden Flächen sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Zufahrtsbereiche, Stellplatzanlagen sowie die Einordnung von Stellflächen sind zulässig.
Für die innerhalb der Grundstücke entstehenden, ebenerdigen PKW-Stellflächen wird festgesetzt, für je 5 PKW-Stellplätze einen großkronigen Laubbaum (14 bis 16 cm Stammumfang) innerhalb der Stellplatzflächen zu pflanzen. Stellplatzflächen für mehr als 10 PKW sind durch Pflanzinseln zu untergliedern.
Es sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten anzupflanzen. An repräsentativen Stellen sind auch dekorative Blütenstrauücher, Koniferen sowie Blatt- und Blütenstauden zulässig (siehe Pflanzenliste G 1).
Für Baumpflanzungen gilt: Bäume 1. Ordnung, 14 bis 16 cm Stammumfang, Pflanzabstand untereinander mindestens 10 m; Bäume 2. Größenordnung 12 bis 14 cm Stammumfang, Pflanzabstand untereinander mindestens 5 m; für die anderen Gehölze und Sträuchern ist die Wahl der Pflanzgröße freigestellt

Pflanzenliste (G1) Gewerbefläche:

Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides, Spitzahorn-platanus
Fraxinus excelsior, Esche
Betula pendula
Birke
Robinia
Crataegus laevigata, "Paul's Scarlett"

Bäume 2. Ordnung
Carpinus betulus, Hainbuche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Malus in Sorten, Zierapfel
Prunus cerasifera, Pflaume

Sträucher (Auswahl)
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Crataegus monogyna, Weißdorn
Ligustrum vulgare, Rainweide
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Rosa canina, Hundsrose
Rosa rubiginosa, Weinrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Salix caprea, Sal-Weide
Salix cinerea, Grau-Weide
Salix aurita, Ohr-Weide
Salix fragilis, Bruch-Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Alnus glutinosa, Schwarzerle
Alnus incana, Grauerle
Populus tremula, Zitterpappel
Populus nigra, Schwarzpappel
Populus alba, Silberpappel
Populus x canadensis, Hybrid-Pappel
Prunus avium, Vogelkirsche
Prunus padus, Traubenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Pyrus pyraster, Wildbirne
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Ulmus glabra, Bergulme
Ulmus minor, Feldulme
Ulmus laevis, Flatterulme
Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Fraxinus excelsior, Esche
Quercus robur, Stieleiche
Quercus petraea, Traubeneiche
Quercus rubra, Roteiche
Betula pendula, Hängebirke
Betula pubescens, Moorbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Castanea sativa, Eßkastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Prunus cerasifera, Pflaume
Prunus padus, Traubenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Pyrus communis, Wildbirne