

A.) RECHTSGRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S.2253), geändert am 31.08.1990 durch Einigungsvertrag i. V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGSt. 11, 5.889, 1122), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I, S.466), geändert am 23.11.1994 (SGBL. S.3486), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I. S.2049), geändert am 01.01.1998 (8GBL. I, S. 137)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (8GB1.1 S.132), geändert durch Änderungsverordnung vom 31.08.1990 (BGBl. II 5.889, 1122), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. O. S.466)

- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (8GBL. I, S.59)

- die Sächsische Bauordnung Ld.F. vom 26.07.94 (Sächs.GVBl. S.1402) mit Änderung vom 29.03.96 (Sächs. GVBl. S. 122) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 22.04.1993 (8GBL. I, S.466).

B.) AUFHEBUNG

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Für den Geltungsbereich "Messa la 1. Änderung" werden die Festsetzungen des BP und GOP "Messa 10" aufgehoben und es gelten die Festsetzungen des BP und GOP "Messa 1b / Messa 1a 1. Änderung".

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGANZUNG DER PLANZEICHNUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB und §§1-15 BauNVO)

1.1.1 MI – Mischgebiet §6 BauNVO

Ausnahmen im Sinne des §6 (3) BauNVO sind gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht zugelassen. Zugelassen sind ausschließlich Nutzungen gem. §6 (2) 1- 4 BauNVO (1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe).

1.1.2 GEe1 - eingeschränktes Gewerbegebiet §8 BauNVO i.V.m. §1 (4) BauNVO

Das gesamte Gewerbegebiet ist hinsichtlich wassergefährdender Stoffe eingeschränkt (Lage im Trinkwasserschutzgebiet), d.h. es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verarbeitet werden oder bei Produktionsvorgängen entstehen. Ausnahmen im Sinne des §8 (3)2 BauNVO (Anlagen f. kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.3 GEe2 - eingeschränktes Gewerbegebiet §8 BauNVO i.V.m. §1 (4) BauNVO

Das gesamte Gewerbegebiet ist hinsichtlich wassergefährdender Stoffe eingeschränkt (Lage im Trinkwasserschutzgebiet), d.h. es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verarbeitet werden oder bei Produktionsvorgängen entstehen.

Es sind nur bauliche und sonstige Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmen im Sinne des §8 (3) 2 BauNVO (Anlagen f. kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.4 Pro Grundstück im Gewerbegebiet (GEe1 und GEe2) sind als Ausnahme gem. §8 (31) BauNVO zwei Wohnungen zulässig. Die Wohnung muß mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden sein und in Bezug auf Baumasse und Grundfläche der Gesamtbauanlage deutlich untergeordnet sein.

Die zulässigen Wohnungen sind mit geeigneten Vorkehrungen gegen Gewerbe- und Verkehrslärm-Immissionen zu schützen (z.B. durch Schallschutzfenster, Verwendung von Dämmbaustoffen, Anordnung der Aufenthaltsräume, etc.).

Sollte es keine geeigneten Vorkehrungen gegen Gewerbe-Immissionen geben, kann ausnahmsweise auf eine räumliche Verbindung zwischen Wohnung und Gewerbe verzichtet werden.

1.1.5 Gemäß §1 (9) BauNVO i. V. m. §1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht zugelassen sind:

- Einzelhandelsbetriebe:

Schuhe, Lederwaren, Lebensmittel, Haushaltswaren, Drogerien, Apotheken Textilwaren Sportartikel

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß Planeinschrieb: (§9 BauGB und §§16-21a BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

GFZ = Geschößflächenzahl (§20 BauNVO)

BMZ = Baumassenzahl (§21 BauNVO)
I-IV = Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

Bei der erweiterten Grundflächenberechnung nach §19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

o = offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (§22 (1) BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)

abweichend von der offenen Bauweise ist die Länge der Gebäude in den Gewerbegebieten auf max. 100 m begrenzt.

1.4 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB und §14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, nicht jedoch in den Pflanzgebotsflächen. Bepflanzung siehe textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan.

1.6 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

Dargestellt sind die Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung. Die Aufteilung aller Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen und den dargestellten Verkehrsgrünflächen und Bäumen ist generelle Richtlinie für die Ausführung. Die detaillierte Aufteilung und Platz- / Mündungsgestaltung ist Gegenstand einer besonderen Planung. Für die Verkehrsgrünflächen gilt GOP Punkt 3.2. Hinweis: Bei der weiterführenden Planung sind in einem detaillierten Verkehrsplan die zu schaffenden Haltemöglichkeiten für die Verkehrsgesellschaft Meißen mbH einzuarbeiten.

1.7 Versorgungsfläche (§9 (1) 12 BauGB)

Die Versorgungsfläche an der Straße "A" ist für Stationen der Medien Strom, Gas und Wasser vorgesehen.

1.8 Öffentliche und private Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

Für die im Lageplan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen gelten die Festsetzungen des GOP Punkt 1.1.

1.8.2 Private Grünflächen

Es gelten die Festsetzungen des GOP Punkt 1.2, 1.2.1 und 1.2.2.

1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)

Es gelten die Festsetzungen des GOP Punkt 2.1, 2.1.1 und 2.1.2.

1.10 Leitungsrecht (§9 (1) 21 BauGB)

Auf den Flurstücken Nr. 585, 5850, 589/1, 590/1, 594, 5940 und 600a liegt ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die Grundstücke 589/1 und 590/1 befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs .

1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) 23 BauGB)

In Feuerungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, ist die Verbrennung von schwerem Heizöl, Kohle und Abfällen aller Art weder zur Beheizung von Gewerbebetrieben und Wohnungen noch zum Zwecke der Beseitigung zugelassen. Die Verbrennung von Kohle und Öl in zulässigerweise errichteten Feuerungsanlagen bleibt davon unberührt.

Die Beseitigung von Schadstoffen in Nachverbrennungsanlagen und der Betrieb von Notaggregaten können zugelassen werden.

1.12 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a und b BauGB)

1.12.1 Pflanzgebote (§9 (1) 25a BauGB)

Es gelten die Pflanzgebote des Grünordnungsplanes (GOP) gemäß der dortigen Punkte 2.2 Festsetzungen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Straßenbäume und Baumreihen, Parkplatzbepflanzung, Feldhecke, Hecken zwischen den Grundstücken, 2.2.1 2.2.2 2.2.3 2.2.4

1.12.2 Pflanzbindungen (§9 (1) 25b BauGB)

Es gelten die Pflanzbindungen des GOP des dortigen Punktes 2.3.

1.13 Böschung (§9 (1) 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,5 m von der Straßebegrenzungslinie als Flächen gem. §9 (1) 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu 1,0 m Höhenunterschied zur Straßenhöhe in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt unterirdische Fundamente der Verkehrsflächen bis zu 0,20 m Breite und 0,50 m Tiefe auf den angrenzenden Grundstücken ein.

1.14 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§9 (1) 24 BauGB)

Diese Flächen werden für den verkehrlichen Sichtschutz genutzt. Bepflanzung dieser Flächen siehe Grünordnungsplan Punkt 3.3.

1.15 Höhenlage (§9 (2) BauGB)

Die Höhenangaben für Erdgeschoßfußböden (EFH) in der Planzeichnung sind mit einer Toleranz von :1:30 cm einzuhalten. Ist keine EFH festgesetzt, gilt 0,50 m über gemittelter Straßenhöhe als EFH. Bei Andienung über LKW-Rampen kann die EFH max. 1.50 m über gemittelter Straßenhöhe ausnahmsweise festgelegt werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§83 SächsBO i. V.m. §9 (4) BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§83 (1) SächsBO)

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (H) wird gemessen von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe, bei Flachdächern bis OK Attika und bei geneigten Dächern bis Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut.

Sie richtet sich nach Planeinschrieb und kann für fertigungsbedingte technische Aufbauten um bis zu max. 4,0 m Höhe ausnahmsweise überschritten werden.

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§83 (1) 1 SächsBO)

2.2.1 Dachgestaltung:

Zulässig sind gem. Planeinschrieb geneigte Dächer DN 300- 450 mit Tonziegel- oder Betondachstein-Deckung und Flachdächer DN 0°_ 10°. Sheddächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

Flachdächer sind flächendeckend mit extensiver Begrünung zu versehen. Sofern zwingende Erfordernisse eine Dachbegrünung (ganz oder teilweise) nicht zulassen, können Ausnahmen gewährt werden, wenn anderweitige Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück getroffen werden.

Haustechnische Anlagen mit einer Höhe von max. 4,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe können im Rahmen der erlaubten Baumasse zugelassen werden, soweit ihr Flächenanteil max. 50% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt und sie um ihre Eigenhöhe von den Gebäudekonten zurückgesetzt werden. Es ist eine Dachbegrünung gem. Grünordnungsplan erforderlich (siehe Grünordnungsplan text!. Festsetzungen Punkt 3.4.2).

2.2. 2 Fassadengestaltung:

Wandflächen zum öffentlichen Straßenraum (Verkehrs- und Grünflächen) sind verputzt, naturstein- oder alublechverkleidet auszuführen. Mindestens alle 15 m ist eine deutliche vertikale Gliederung durch Vor- oder Rücksprünge von min. 20 cm, durch Material- oder Farbwechsel vorzunehmen.

Auffallend grelle oder leuchtende sowie glänzende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

Es ist eine Fassadenbegrünung gem. Grünordnungsplan vorgeschrieben (siehe Grünordnungsplan text!. Festsetzungen Punkt 3.4.1). Ist aus konstruktionstechnischen Gründen eine vertikale plastische oder farbliche Gliederung oder eine Fassadenbegrünung nicht möglich, kann bei zusätzlicher Pflanzung von geeigneten Großgehölzen ausnahmsweise von diesen Festsetzungen befreit werden.

2.3 Werbeanlagen (§83 (1) 1 SächsBO)

Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, in Pflanzgebots- Flächen, Sichtflächen, an und auf Einfriedungen sowie oberhalb der Gebäude-Oberkanten. Sie dürfen über eine maximale Höhe von 8 m nicht hinausragen.

2.4 Müllbehälterstandplätze (§83 (1) 4 SächsBO)

Der Blick auf Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (Sichtblenden, Bepflanzung u.ö) allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Müllbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen. Siehe Festsetzungen des GOP Punkt 3.5.2.

2.5 Einfriedungen (§83 (1) 4 SächsBO)

Gemauerte oder betonierte Einfriedungen sind bis max. 0,60 m Höhe erlaubt, Einfriedungen aus Drahtgeflecht und Stahl- oder Holzpfeilen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Generell ist mit Einfriedungen von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Einfriedungen müssen - sofern sie in einer Pflanzgebotfläche liegen - grundsätzlich mit Pflanzen eingegrünt werden.

2.6 Bodenbeläge (§83 (1) 4 SächsBO)

Für PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässige, nicht auswasch- oder auslaugbare Materialien (z.B. Kies, Rasenpflaster, Schotterrosen) zu verwenden. Parkplatzbepflanzung siehe Grünordnungsplan text!. Festsetzungen Punkt 3.6). Verkehrsflächen. Parkplätze und Betriebshöfe sind in hellen Beläge auszuführen.

2.7 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§83 (1) 4 SächsBO)

2.7.1 Diese Flächen sind - soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplätze genutzt werden - als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, siehe GOP Punkt 3.1 und 3.6.

2.7.2 Soweit Gebäude talseits mit der EFH über das gewachsene Gelände hinausragen, ist dort das Gelände durch Erdanschüttung bis auf EFH-Höhe anzugleichen.

3. HINWEISE

3.1 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

3.2 Energiegewinnungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.

3.3 Die im Plan dargestellten Höhen entsprechen dem alten Höhennetz.

3.4 Es besteht Meldepflicht von Bodendenkmalen gem. §20 Denkmalschutzgesetz.

3.5 Das Plangebiet liegt in der geplanten Trinkwasserschutzzone IIIb des WW Lommatzsch für die derzeit beim Landratsamt Meißen das Schutzgebietsverfahren durchgeführt wird.

Hinsichtlich der Abwasserreinigung ist für alle abwasserintensiven Industrie- und Gewerbeansiedlungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit bzw. wegen besonderer baulicher Vorkehrungen eine gesonderte Genehmigung bei der Wasserrechtsbehörde einzuholen.

3.6 Sofern Grundwasser angetroffen wird, ist die Baumaßnahme einzustellen und unverzüglich die untere Wasserschutzbehörde (Landratsamt Meißen) zu benachrichtigen. Es sind dann entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu treffen.

Die - auch vorübergehende - Absenkung von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis und kann nur für eine vorübergehende Entnahme (Bauzeit) von der unteren Wasserrechtbehörde erteilt werden.

Es wird dem Bauherren empfohlen, ein Gutachten zur hydrogeologischen Einschätzung des Baugrundes erstellen zu lassen oder eine amtliche Auskunft zum Grundwasserstand einzuholen.

3.7 In den Bauantragsunterlagen sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben und die Außenanlagen in einem Freianlagen- und Grüngestaltungsplan darzustellen.

3.8 Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

3.9 Sollte im Zuge der Erd- oder sonst. Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd berührt oder angeschnitten werden (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerung unbek. Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippen von Chemikalien u.a.), so sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzgl. Maßnahmen aus der Sicht der Arbeitssicherheit einzuleiten. Die zuständige Umweltbehörde ist vom Sachverhalt umgehend in Kenntnis zu setzen.

3.10 Die gültige Abfallsatzung des Landkreises Meißen ist bindend (Abfallanzeige, Abfallverwertung, Abfallbeseitigung mit Anschlußzwang)

3.11 Der bei den Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist vorrangig zur Rekultivierung zu verwenden. Überschuß an Erdaushub wird nach Abschluß eines vereinfachten Entsorgungsnachweises durch die Gröberner Deponiebetriebsgesellschaft (gd) angenommen.

3.12 Für jedes Grundstück ist ein Einzel-Regenrückhaltebecken zur Aufnahme von Dachflächen- und Hofflächenwässern vorzusehen.

3.13 Der Bauherr hat vor Baubeginn Erkundungspflicht bei der Gasversorgung Sachsen Ost GmbH. Die zuständige Betriebsstelle befindet sich in 01445 Radebeul, Fabrikstraße 17.

3.14 Falls der Ruhedruck von 30- 20 m WS nicht ausreicht, haben sich die Bauplatzbesitzer bzw. Gewerbetreibenden auf eigene Kosten Druckerhöhungsanlagen einzubauen.

3.15 Das Plangebiet liegt in der geplanten Trinkwasserschutzzone IIIb des WW Lommatzsch. Derzeit wird hierfür beim Landratsamt Meißen das Schutzgebietsverfahren durchgeführt. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des DVGW~ Regelwerkes. Arb.Blatt Q 101, Richtlinie f. TWS. 1. Teil: Schutzgebiete der Grundwasser, Febr. 95 und die für die konkreten örtlichen Verhältnisse geltende Schutzgebietsverordnung, die beim Landratsamt Meißen, Untere Wasserbehörde, einzusehen ist.

3.16 Wird im Rahmen einer Bebauung eine ermittelte Altlastenverdachtsfläche berührt, sollte eine Erkundung nach der Söchs. Altlastenmethodik vorgenommen werden (§16 Abs.1 SächsBO; §9 Abs.1 EGAB; §97 SächsWG). Gegebenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung/Sanierung oder Entsorgung sollen je nach Erheblichkeit der Schadstoffbelastung und der Art der vorgesehenen Nutzung veranlaßt werden.

3.17 Bei der Planung und Realisierung eines Bauvorhabens sollen die im Hinweisblatt "Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen" enthaltenen Belange berücksichtigt werden.

3.18 Das Plangebiet liegt in einem archäologisch relevanten Bereich. Für das Gebiet liegen bereits denkmalschutzrechtliche Genehmigungen vom 01.06.95 (Nr. 064/95) und vom 20.04.98 (Nr. 048/98) vor.

3.19 Für die Ableitung von Schmutzwasser ist im Baufenster D für Geschosse unter der EFH von 178.00 müNN und im nördlichen Teil des Baufensters E unter der EFH von 173.50 müNN ein Pumpvorgang erforderlich.

3.20 Bei Baumpflanzungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GE 125" bzw. der ATV Hinweis "H 162" zu beachten.

3.21 Falls einzelne Bauwerke andere um mehr als 6 m überragen, muß mit Beeinträchtigungen durch Abschattung oder Reflexionen im Bereich Ton- und Fernseh-Rundfunk gerechnet werden.