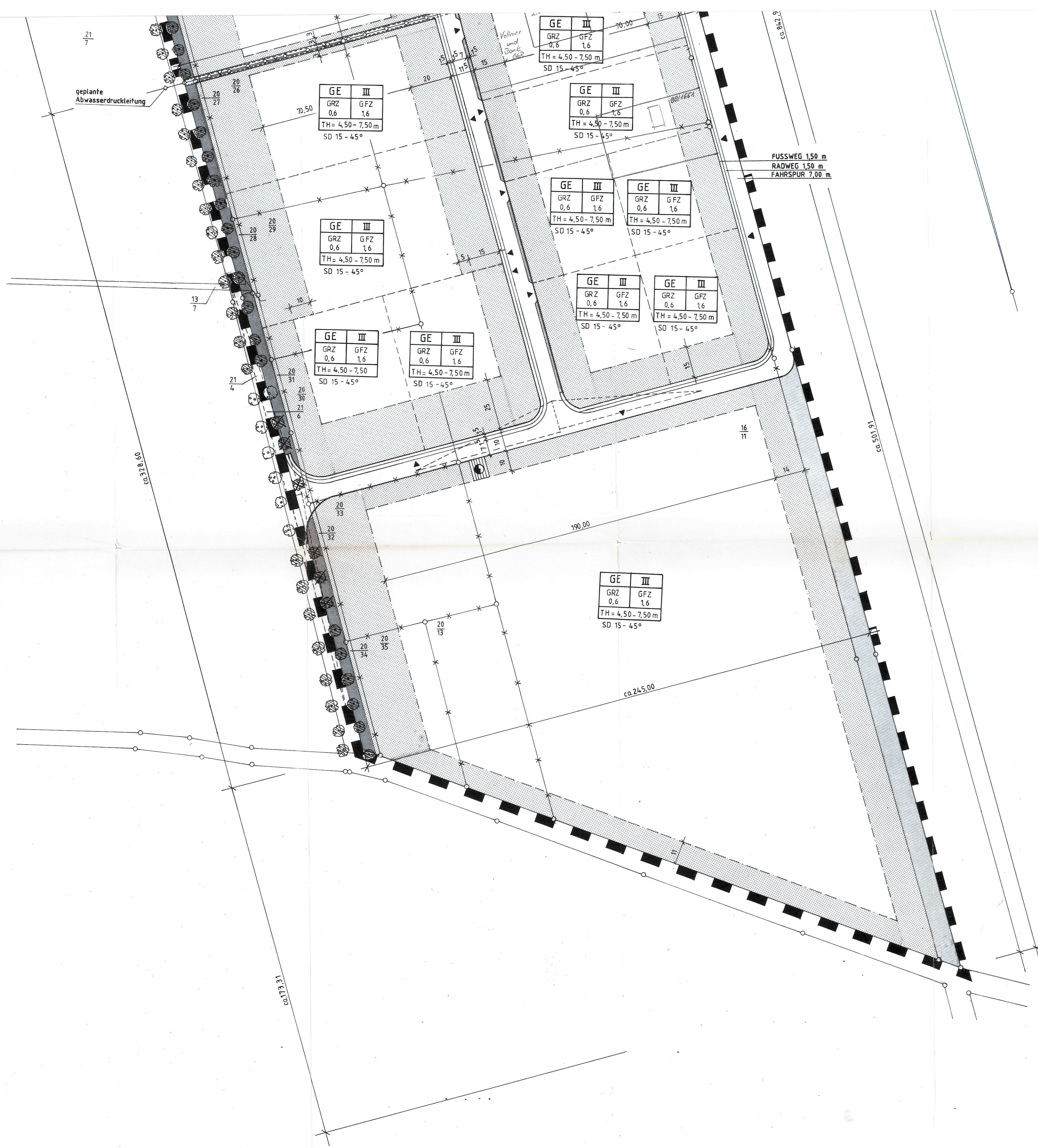




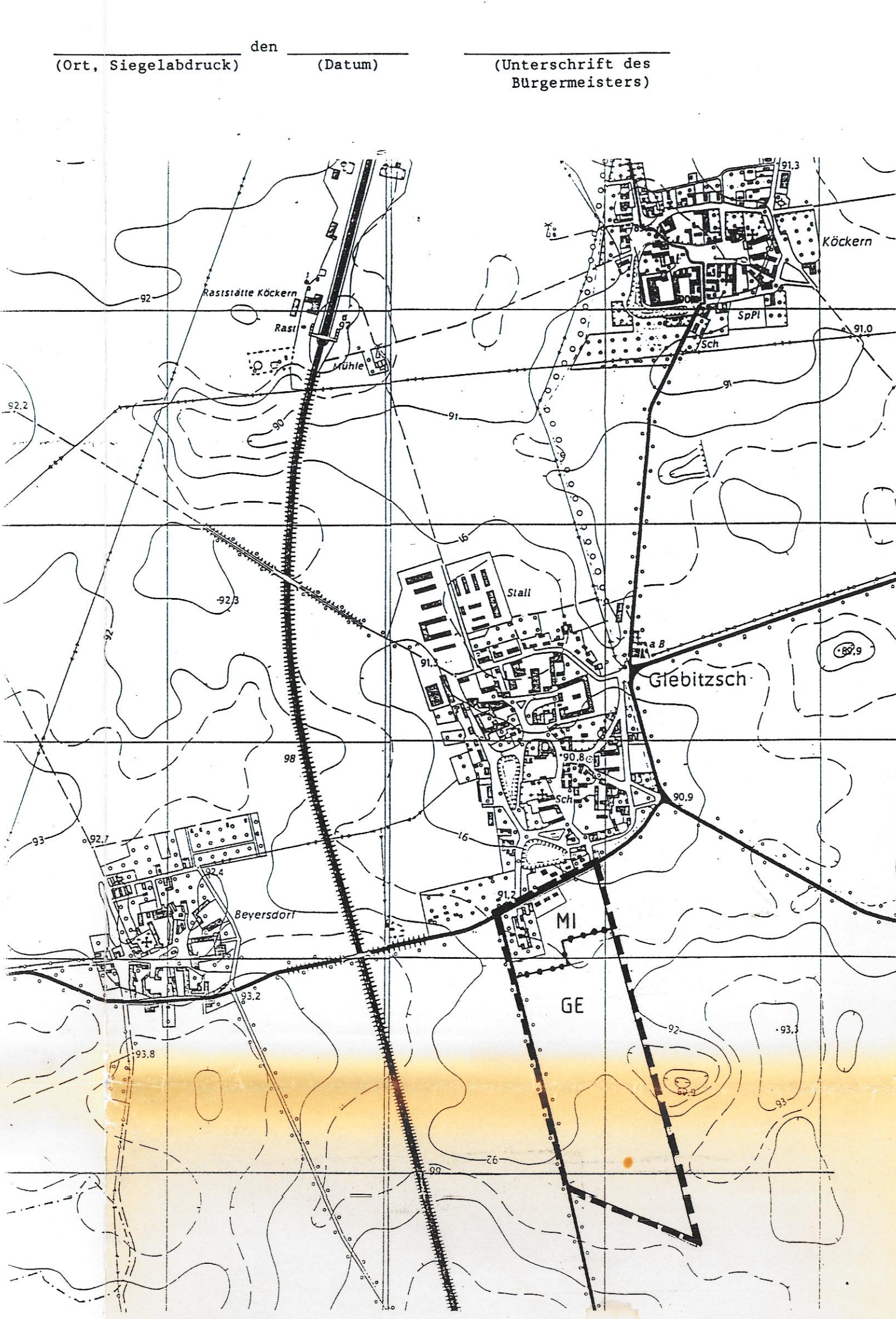
- 6.2 Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- 6.3
7. Sonstige Planzeichen
- 7.1 Flächen für Aufschüttungen, zu beplanzender Erdwall
- 7.2 Flächen für die Errichtung von Lärmschutzwänden
- 7.3 Umgrenzung der Flächen für Gebäude
- 7.4 Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Zufahrtsrichtung und Fährtrichtung
- 7.5 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 7.6 z.B. 20/26
- 7.7 bestehende Grundstücksgrenzen
- 7.8 Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- 7.9 Parzellierungsvorschlag
- 7.10 bestehende Gebäude mit Fährtrichtung Haupt-/Neben-/Garagengebäude
- 7.11 oberirdische Leitungen
- 7.12 Hoch- und Mittelspannung
- 7.13 Stahlgitter-Mast Höhe über Gelände = 8,20-11,20m
- 7.14 ausschließliche Bebauung im Sinne des § 8 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO

BII. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Gewerbegebiet
- 1.1.1 Das Bauland im südlichen Bereich des Lärmschutzwalls ist als Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) ausgewiesen.
- 1.1.2 Nicht zugelassen sind in Bezug auf § 8 Abs. 2 der BaunVO:
- Öffentliche Tankstellen
 - Einzelhandelsbetriebe (wie z. B. Kaufhäuser, Supermärkte, etc.)
- 1.1.3 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3, Pkt. 2 der BaunVO sind nicht zugelassen.
- 1.1.4 Bei den zwei benachbarten Grundstückflächen im nord-westlichen Bereich des Gewerbegebietes (L II 0,60/Wall) ist ausschließlich eine Bebauung im Sinne des § 8 Abs. 2, Pkt. 2 der BaunVO zugelassen.
- 1.1.5 Ausnahmen gem. § 14 Abs. 2 der BaunVO sind zugelassen.
- 1.1.6 Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BaunVO sind außerhalb der Baugrenzen Feuer- und Polizeimelder, Mülltonnen sowie Telefonhäuschen zulässig. Die Müllsammelbehälter sind entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in bauliche Anlagen zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen.
- 1.2 Mischgebiet
- 1.2.1 Das Bauland im nördlichen Bereich des Lärmschutzwalls ist als Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 der BaunVO ausgewiesen.
- 1.2.2 Nicht zugelassen sind in Bezug auf § 6 Abs. 2 der BaunVO:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.2.3 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 der BaunVO sind nicht zugelassen.
- 1.2.4 Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BaunVO sind außerhalb der Baugrenzen Teppichlopfstangen, Wäschetrockentangen, Pergolen zugelassen. Erdgeschossige Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 15 m² Grundfläche sind ebenfalls zulässig, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen (zwischen Straße und Wohnhaus).
- 1.2.5 Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Sinne des § 14 Abs. 1 der BaunVO nicht zugelassen.
2. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Gewerbegebiet
- 2.1.1 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt drei.
- 2.1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
- 2.1.3 Die Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6.
- 2.1.4 Folgende Wandhöhen von OK Gelände bis OK Dachkonstruktion sind an den Traufseiten höchstens zulässig:
- Bei Gebäuden I - III = 7,50 m
 - Bei Garagen und Nebengebäuden = 4,50 m
- 2.1.5 Dachform: Satteldach mit Hauptfährtrichtung
- 2.1.6 Dachneigung: 15 - 45°

7. Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2, Abs. 2 BauGB)
- Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Text, Begründung) in der Fassung vom ... mit Schreiben vom ... folgenden benachbarten Gemeinden zugestellt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ... aufgefördert:
- 5.1.2 Garagengeschosse werden nicht auf die zulässige Geschosfläche angerechnet, wobei nur max. ein Vollgeschos zulässig ist.
- 5.1.3 Tiefgaragen sind unterhalb von Gebäuden zulässig und dürfen nur mit ihren Einfahrten und erforderlichen Notausgängen sichtbar im Gelände liegen.
- 5.2 Mischgebiet
- 5.2.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach § 49 der Bau O
- 5.2.2 Die Bauweise und die äußere Gestaltung der oberirdischen Garagengebäude ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen für die Hauptgebäude vorzunehmen.
6. Einfriedung
- 6.1 Gewerbegebiet
- 6.1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 6.1.2 Die Einfriedungen sind in den Eingabepänen darzustellen und genehmigen zu lassen.
- 6.2 Mischgebiet
- 6.2.1 Einfriedungen sind als lebende Hecken oder als aufrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
7. Sichtdreiecke
- 7.1 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen von OK Straßenniveau, unzulässig. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Ansatz der Krone mindestens 2,80 m über OK der Straßenmitte.
8. Werbeanlagen
- 8.1 Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen grundsätzlich nicht auf dem Dach angebracht werden. Die Werbeflächen bedürfen der Genehmigung.
9. Zusätzliche Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 8 BauO
- 9.1 Mischgebiet
- 9.1.1 Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen und im Sinne einer dem Ortsbild angepaßten Bauweise zu gestalten.
10. Schallschutz
- 10.1 Zwischen dem Gewerbe- und dem Mischgebiet ist ein Lärmschutzwand (zu beplanzender Erdwall) in einer Höhe von 3,00 m und einer Sohlbreite von mindestens 5,00 m anzulegen.
- 10.2 An der östlichen Seite des Mischgebietes wird ein Streifen von 2,00 Meter parallel zum Fußweg für eine Lärmschutzwand freigehalten. Die Lärmschutzwand ist zum Zeitpunkt des Bestehens der südöstlich geplanten Wohnhäuser des Mischgebietes sowie des gesamten Gewerbegebietes auf Nachweis, d.h. Messungen der Immissionswerte an der süd-östlichen Seite des Mischgebietes, zu errichten.
- 10.3 Einzuhalten sind Schallimmissionswerte:
- Tage: 06.00 - 22.00 Uhr = 64 dB
- Nachts: 22.00 - 06.00 Uhr = 56 dB
11. Grünordnung
- 11.1 Gewerbegebiet
- 11.1.1 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen außerhalb der Baugrenzen hat in aufgelockerter, freiwachsender Form zu erfolgen. Entlang der inneren Erschließungsstraße ist durch das Anpflanzen von freistehenden Bäumen im regelmäßigen Abstand eine lockere Alleebildung herzustellen. Dieses ist mit der Gemeinde abzustimmen.
- 11.1.2 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen innerhalb der Baugrenzen hat mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen zu erfolgen.
- 11.1.3 Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen. Die Pflanzenauswahl wie folgt:
- Bäume, wie z. B.: Eiche, Walnuß, Kastanie, Ahorn, Linde, Birke
- Sträucher, wie z. B.: Flieder, Jasmin, Haselnuß, Schneeball, Strauchrosen
- 11.1.4 Der Alleecharakter der Landstraße im Westen des Plangebietes ist von der Gemeinde zu ergänzen und zu erhalten (Neu- und Ersatzpflanzungen).
- 11.2 Mischgebiet
- 11.2.1 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen außerhalb der Baugrenzen hat in aufgelockerter, freiwachsender Form zu erfolgen.
- 11.2.2 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen innerhalb der Baugrenzen hat mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen zu erfolgen.
- 11.2.3 Der Bestand an Obstgärten, sowie Zier- und Nutzpflanzen ist zu erhalten und bei Neupflanzungen zu berücksichtigen. Die Neuanlage von gleichwertigen Gärten, das Anpflanzen von Stauden, Kräutern etc. ist anzustreben. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.
- 11.2.4 Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen. Die Pflanzenauswahl wie folgt:
- Bäume, wie z. B.: Eiche, Walnuß, Kastanie, Ahorn, Linde, Obstbäume
- Sträucher, wie z. B.: Flieder, Jasmin, Haselnuß, Schneeball, Strauchrosen

12. Eingangsbedenken und Anregungen
- Bei der Gemeindevertretung sind insgesamt ... Anregungen und Bedenken fristgemäß von Bürgern oder TOB eingegangen. In der Anlage sind sie einzeln aufgezählt unter Angabe des Eingangsdatums.
13. Ausgeübte Stellungnahmen
- Von folgenden Trägern öffentlicher Belange, die am Bauleitverfahren beteiligt wurden, sind keine Stellungnahmen eingegangen.
14. Prüfung der Bedenken und Anregungen mit Beschlußfassung (§ 3, Abs. 3 BauGB)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am ... geprüft und beschlossen. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.



BEBAUUNGSPLAN NR. 1

GEWERBEGEBIET GLEIBITZSCH

- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT -

Planbezeichnung:	M 1:1000	
Maßstab:		
In der Fassung vom:	schriftlich:	zeichnerisch:
Auftraggeber:	Gemeindeverwaltung Gleibitzsch Friedensplatz 3 0-4401 Gleibitzsch	
Planverfasser:	Anlauf Ingenieur-Consulting GmbH Karlstraße 55 W-8000 München 2 Tel. 089/45 22 60-0	
gezeichnet:	Datum:	07.06.1993
geprüft:	Datum:	07.06.1993
geändert:	Datum/Name:	
geändert:	Datum/Name:	
geändert:	Datum/Name:	
Blatt-Nr. 1	Format: 10/145 cm	