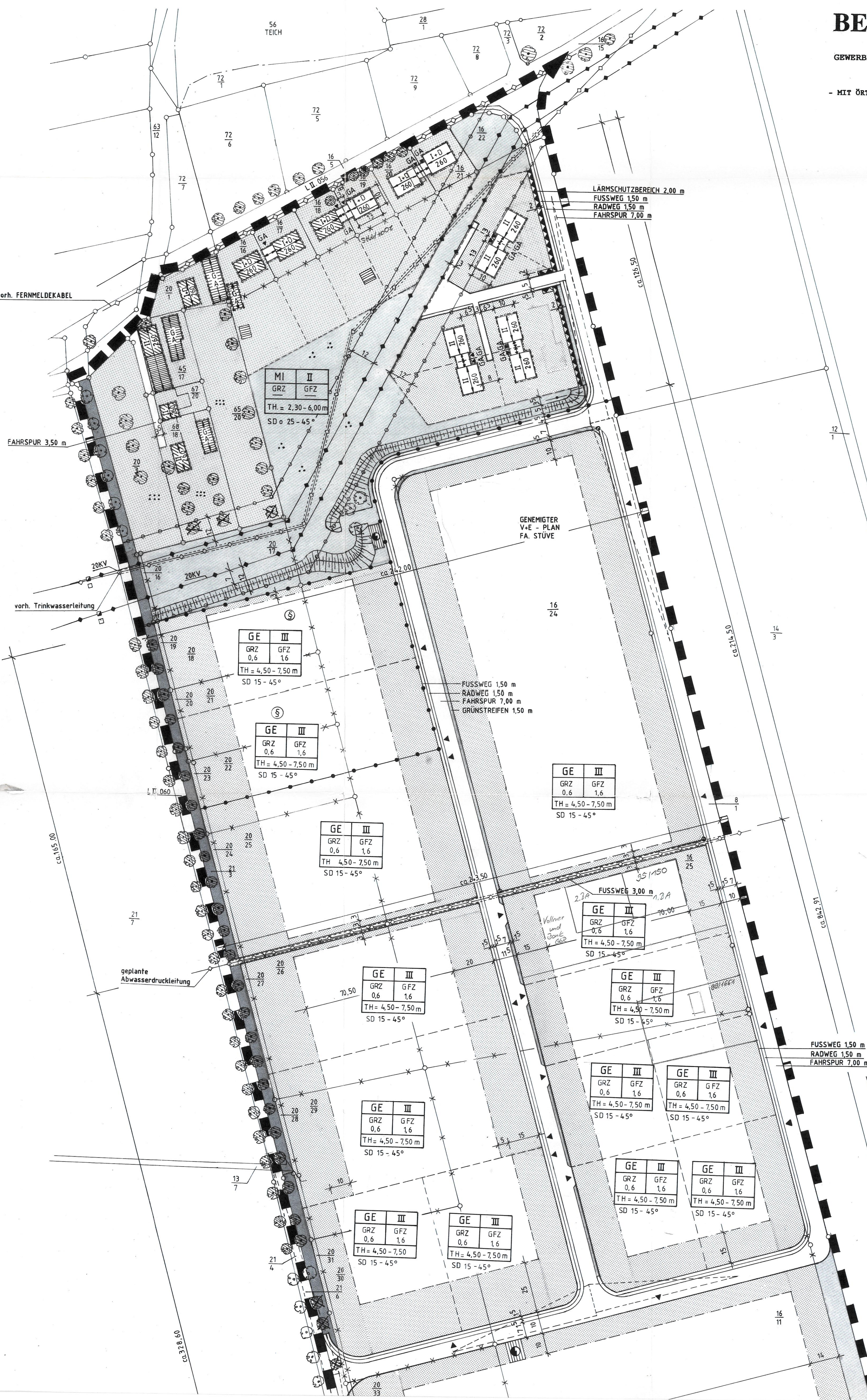
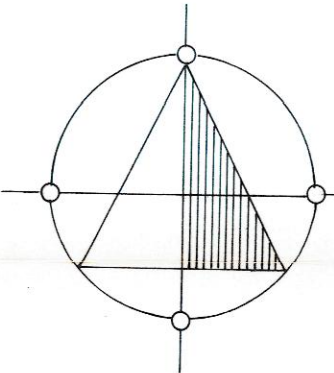


BEBAUUNGSPLAN NR. 1

GEWERBEGEBIET GLEBITZSCH

- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT -

N 1:1000



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- 2.2 MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- 2.3 GRZ Grundflächenzahl
- 2.4 GFZ Geschossflächenzahl
- 2.5 z. B. IIII Maximale Anzahl der Vollgeschosse
- 2.6 z. B.

GRZ	III
GFZ	IV
OG	IV
TH	4,50 - 7,50 m

 Erläuterung der Nutzungsschablone
- 2.7 z. B. 260 - GRZ - GFZ - OG - TH - ... - m
- 2.8 I + D Zulußzahl

3. Bauweise

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Grenzen zwischen verschiedenen Nutzungen sowie Höhen der baulichen Nutzungen
- 3.3 Hauptfirstrichtung
- 3.4 z. B. 15-45° Dachneigung
- 3.5 SD Satteldach
- 3.6 o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen, geplant
- 4.2 Öffentlicher Fußweg, geplant
- 4.3 Öffentlicher Radweg, geplant
- 4.4 Sichtdreieck
- 4.5 Hauptzufahrtbereich des Grundstückes, Breite = 8,00 m

5. Grünflächen

- 5.1 Öffentliche Grünfläche, vorhanden
- 5.2 Öffentliche Grünfläche, geplant
- 5.3 Parkanlage
- 5.4 private Grünflächen, zu bepflanzen mit Bäumen und Strüchern
- 5.5 vorhandener und zu erhaltender Baum- und Strauchbestand
- 5.6 zu pflanzende Einzelbäume
- 5.7 zu beseitigender Baumbestand, ersatzweise vorzunehmende Neumpflanzung
- 5.8 vorhandene Obst- und Nutzgärten

6. Versorgung

- 6.1 unterirdische Leitungen
- 6.2 Flächen für Versorgungsanlagen
- 6.3 Zweckbestimmung:
- 6.4 - Elektrizität
- 6.5 Grenze des Sicherheitsabstandes zu oberirdischen Versorgungsleitungen

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Flächen für Aufschüttungen, zu bepflanzen der Erdwall
- 7.2 Flächen für die Errichtung von Lärmschutzwänden
- 7.3 Umgrenzung der Flächen für Gebäude
- 7.4 Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Einfahrtrichtung und Firstrichtung
- 7.5 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 7.6 Flurstücksnummer
- 7.7 bestehende Grundstücksgrenzen
- 7.8 Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- 7.9 Parzellierungsvorschlag
- 7.10 bestehende Gebäude mit Firstrichtung Haupt-/Neben-/Garagengebäude
- 7.11 oberirdische Leitungen
- 7.12 Hoch- und Mittelspannung
- 7.13 Stahlgitter-Mast
- 7.14 Höhe über Gelände = 8,20-11,20m

B II. Festsetzungen durch Text

2.2 Mischgebiet

- 2.2.1 Pro Einzelgrundstück ist die Geschosfläche mit 260 m² als Höchstwert vorgeschrieben.
- 2.2.2 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei.
- 2.2.3 Folgende Wandhöhe von OK Gelände bis OK Dachkonstruktion sind an den Traufseiten höchstens zulässig:
- Bei Gebäuden max. II = 6,00 m
- Bei Gebäuden I + D = 4,00 m
- Bei Garagen und Nebengebäuden = 2,75 m
- Bei Gartenhäusern = 2,30 m
- 2.2.4 Dachform: Satteldach, firstmittig, gleiche Dachneigung
- 2.2.5 Dachneigung: 25 - 45°
- 2.2.6 Garagen, die mit dem Wohnhaus zusammengebaut sind und gleiche Firstrichtung haben, müssen in gleicher Neigung wie das Wohnhaus gedeckt werden. Treilastende oder rechtwinklig an das Wohnhaus angebaute Garagen müssen eine Dachneigung von 25 - 45° haben.
- 2.2.7 Die offene Bauweise ist vorgeschrieben.
- 2.2.8 Bei den benachbarten Grundstücken an der nördlichen Landstraße II.056 ist ausschließlich eine Bebauung in offener Bauweise und das zweite Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss zulässig (I + D). Die Traufhöhe ist der vorhandenen Bebauung anzupassen.

3. Dachgestaltung

3.1 Gewerbegebiet

- 3.1.1 Die Dachflächen von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen sind nur in naturroter Eindeckung zulässig. Material: Tonziegel oder Betondachsteine. Ausnahmen von dieser Regelung, d.h. die Verwendung von roten Dachschindeln, können in Abstimmung mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde zugelassen werden.
- 3.1.2 Der Dachausbau ist grundsätzlich zulässig.
- 3.1.3 Dachform und Eindeckung von Gauben sind auf das Hauptdach abzustimmen.
- 3.2 Mischgebiete
- 3.2.1 Die Dachflächen von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen sind nur in naturroter Eindeckung zulässig. Material: Tonziegel oder Betondachsteine.
- 3.2.2 Der Dachausbau ist grundsätzlich zulässig.
- 3.2.3 Dachform und Eindeckung von Gauben sind auf das Hauptdach abzustimmen.

4. Bauweise und Fassadengestaltung - mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 83 BauO

4.1 Gewerbegebiet

- 4.1.1 Die Büro- und Verwaltungsgebäude sind in massiver Bauweise zu errichten. Die Ausführung der Außenwände ist in ortstypischen Materialien und Farben sowie als Sichtmauerwerk oder als Putzbau vorzuziehen.
- 4.1.2 Lager- und Produktionshallen sind auch in Stahlbauweise mit Leichtmetallverkleidung zulässig.
- 4.1.3 Die Verwendung von Baumaterialien und die Farbgestaltung ist mit der Gemeinde abzuklären.
- 4.2 Mischgebiet
- 4.2.1 Die Gebäude sind grundsätzlich in massiver Bauweise (Mauerwerksbau) zu errichten. Die Ausführung der Außenwände ist in ortstypischen Materialien und Farben sowie als Sichtmauerwerk oder als Putzbau vorzuziehen.
- 4.2.2 Die Ausführung ist als Sichtmauerwerk oder als Putzbau vorzuziehen.
- 4.2.3 Stark auffallende Verkleidungen, Putzstrukturen oder Zierputze sind unzulässig.
- 4.2.4 Die Verwendung von Baumaterialien und die Farbgestaltung ist mit der Gemeinde abzuklären.
- 4.2.5 Die Fenster-, Türen und Tore sind grundsätzlich als Holzkonstruktionen auszuführen.
- 4.2.6 Bei den Fenstern ist zusätzlich in Maßstäblichkeit zur Fassadengestaltung eine Unterteilung von mindestens einer Sprosse pro Fensterfüllung vorzuziehen.

5. Garagen und Kfz-Stellplätze

5.1 Gewerbegebiet

- 5.1.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sowie der Besucherstellplätze sind auf dem Privatgrundstück herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze ist in den Bauvorschriften nachzuweisen.
- 5.1.2 Garagengeschosse werden nicht auf die zulässige Geschosfläche angerechnet, wobei nur max. ein Vollgeschoss 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. Einfriedigung

6.1 Gewerbegebiet

- 6.1.1 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 6.1.2 Die Einfriedigungen sind in den Eingabepunkten darzustellen und genehmigen zu lassen.
- 6.2 Mischgebiet
- 6.2.1 Einfriedigungen sind als lebende Hecken oder als aufrechte Holzlattenküne 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 Straßenmitte, 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. § 83 BauO

9.1 Mischgebiet

- 9.1.1 Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedigungen sind in

B IV. Verfahrensübersicht

Anlage zur Verfahrensübersicht

1. Planaufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung am .../.../... aufgestellt. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch .../.../... vom .../.../... bis .../.../... erfolgt.

2. Mitteilungspflicht der Gemeinde (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat mit Schreiben vom .../.../... an .../.../... die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde die Planungsabsicht angezeigt, mit der Anfrage nach Zielen für den Planbereich gem. § 246a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, V. mit § 4, Abs. 3 BauZVO. Der höheren Verwaltungsbehörde wurde die Anzeige der Planungsabsicht ebenfalls per Schreiben vom .../.../... an .../.../... zur Kenntnis gebracht.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .../.../... wurde mit Begründung in der Zeit vom .../.../... bis .../.../... in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgestellt. Auf Art und Dauer der Auslegung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom .../.../... mit Bescheid vom .../.../... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

4. Beschluss über den Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde hat den vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom .../.../... in der Sitzung am .../.../... beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Änderungsbeschluss (§ 3 Abs. 3 BauGB und § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung)

Die Gemeindevertretung hat den Beschluss von Nr. .../.../... vom .../.../... wie folgt geändert: Die ausgewiesene Gewerbefläche in einer Größe von 30 ha wird auf insgesamt 18 ha reduziert. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch .../.../... vom .../.../... bis .../.../... erfolgt.

6. Beschluss über den Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat den vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom .../.../... in der Sitzung am .../.../... beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

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 ausgestellt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum .../.../... aufgefördert:

.../.../... (Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Text, Begründung) in der Fassung vom .../.../... mit Schreiben vom .../.../... die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange ausgestellt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum .../.../... aufgefördert.

9. Planentwurf- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom .../.../... in der Sitzung am .../.../... beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

10. Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung des Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom .../.../... bis zum .../.../... während folgender Zeiten .../.../... in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom .../.../... bis zum .../.../... durch Aushang ortsüblich bekannt

15. Abwägung der Belange und Beschlussfassung (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat im Rahmen ihres Planungsmessens die Abwägung der Belange in der Sitzung am .../.../... beschlossen. Die bei der Abwägung nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen sind mit einer Stellungnahme beigefügt.

16. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Auf Grund des § 10 (bei Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen: "Auf Grund der §§ 10 und 12") des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2533), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 3 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan ausstellen) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBI. 3 Nr. 50 S. 929) beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. .../.../... für das Gebiet .../.../... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

17. Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 1 BauGB)

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Bezirksregierung .../.../... mit Bescheid vom .../.../... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

18. Nebenbestimmungen, Hinweise

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom .../.../... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde von der Bezirksregierung .../.../... mit Bescheid vom .../.../... bestätigt.

19. Ausfertigung des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom .../.../... wird hiermit ausfertigt.

20. Bekanntmachung, Inkrafttreten, Bereithaltung (§ 12 BauGB)

Die Beteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Planung auf Bauland während der Planstunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom .../.../... bis zum .../.../... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am .../.../... in Kraft getreten.

Ort, Siegelabdruck

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)

(Ort, Siegelabdruck) (Datum) (Unterschrift des Bürgermeisters)