

## Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Nr. 1.

Gewerbegebiet

Cunewalde "Obercunewalde"

Dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Cunewalde Obercunewalde" liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (Bundesbaugesetzblatt I - Seite 2253),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (Bundesgesetzblatt I - Seite 127),
- die Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV) vom 30. Juni 1981 (Bundesgesetzblatt I - Seite 833) zugrunde

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher für den Geltungsbereich bestehenden örtlichen Rechtsvorschriften außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

### I. Planungsrechtliche Vorschriften

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Paragr. 9 Abs. 1 BauGB, Paragr. 1 bis 15 BauNV

- 1.1. Die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zwischen der Bahnlinie Bauzen-Löbau und der Überlandleitung (110 kV u. 380 kV) wird als Gewerbegebiet (GE) - gemäß Paragr. 8 BauNV - festgesetzt.

Die Anzahl der im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist begenzt auf:

1 Wohnung pro Grundstück

- 1.2. Die im Plan mit der entsprechenden Signatur und Hinterlegung kenntlich gemachten Flächen werden als Verkehrsflächen - gem. Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - festgesetzt. Die Ausweisung der Flächen erfolgt entsprechend dem Planeintrag. Innerhalb der Verkehrsflächen sind baulichen Anlagen, wie Stützmauern und Parkstreifen entsprechend dem Planeintrag zulässig.
- 1.3. Die im Plan mit der entsprechenden Signatur und Hinterlegung kenntlich gemachten Flächen werden als öffentliche Grünflächen - gem. Paragr. 9 Abs. 1 Ziffer 15 - festgesetzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Für das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die jedoch nur im Rahmen der als überbaubar ausgewiesenen Flächen realisierbar sind.
- 2.2. Gem. Paragr. 17 Abs. 4 BauNV erfolgt die in der Planzeichnung angegebene Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- 2.3. Gem. Paragr. 17 BauNV wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt.

## 3. Bauweise

- 3.1. Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "Offene Bauweise" - gem. Paragr. 22 Abs. 2 BauNV - festgesetzt.
- 3.2. In Ausnahmefällen sind Gebäude unter Beachtung der notwendigen Abstandsflächen bis zu einer Länge von 80 m zulässig
- 3.3. In dem in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Gebiet sind für jegliche Gebäude geneigt Dächer mit einer Dachneigung von max. 28° vorgeschrieben.  
Flach- oder leicht geneigt Pultdächer sind ebenfalls zulässig

## 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- 4.2. Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind ab 0,8 m Höhe über Straßenniveau von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.
- 4.3. 15% der in der Planzeichnung als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollten eine 50-100 %ige Baum- und Strauchpflanzung einzuschließen (Ein Baum entspricht 25 qm, ein Strauch entspricht 1 qm)
- 4.4. Alle unbebauten Flächen, die nicht als interne Verkehrs- oder Lagerflächen dienen, sind zu bepflanzen.
- 4.5. In den ausgewiesenen GE-Flächen ist jedem Bauantrag ein Freiflächenplan im Maßstab 1:100, oder 1:200 beizufügen, in dem die bebauten Flächen, die befestigten Flächen, die erforderlichen KFZ-Stellflächen und die bepflanzten Flächen dargestellt sind. Die Freiflächenpläne werden nach qualifizierter Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung

5. Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Paragr. 9 Abs. 2 BauGB, Paragr. 17 Abs. 5 und Paragr. 15 BauNVO

- 5.1. In den festgesetzten GE-Gebieten sind die Gebäudehöhen auf max. 10,0 m begrenzt. Eine Staffelung der Gebäude in der Höhenabwicklung ist anzustreben.  
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind technische Teilbereiche die konstruktiv oder betriebsbedingt die Höhe überschreiten müssen

6. Abtragungen und Aufschüttungen

Paragr. 9 Abs. 1 BauGB

- 6.1. Die zur Herstellung der Straßen-, Rad- und Gehwege erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind in der Planzeichnung, soweit dies graphisch möglich war, mit dem Böschungszeichen dargestellt.

7. Verkehrsflächen

Paragr. 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB

- 7.1. Die Verkehrsflächen sind in Bezug auf Nutzungsgliederung, Querschnitt und Trassenführung in der Planzeichnung beschrieben. Geringfügige Abweichungen von der beschriebenen Festlegung im Rahmen der Ausführungsplanungen sind zulässig.

8. Gestaltung der Stellplätze für Personen und Lastkraftwagen

Paragr. 9 Abs. 1 BauGB, Paragr. 12 BauNVO

- 8.1. Stellplatzanlagen sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen. Für je 4 Stellplätze oder je 60 qm Stellplatzfläche ist ein Baum vorzusehen
- 8.2. Anlagen für Öffentliche Stellplätze (Parkplätze) sind im Abstand von mindestens 20 m (4 Stellplatzlängen) mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

Geeignete Baumarten

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Winterlinde	-	Tilia cordata
Rotbuche	-	fagus silvatica purpurea

Qualitäts- und Größenbindung

Hochstämme, 3xv mB, STU 16-20

9. Grünflächen

Paragr. 9 Abs 1 Ziff. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Bindungen im Sinne des Paragr. 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen  
Paragr. 9 Abs. 1 Ziff. 20, 25a und 25b BauGB

9.1. Pflanzgebote

9.1.1. Sämtliche Straßenböschungen werden entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan mit Landschaftsrasen (mit Wildkräutern) eingesät, bzw. mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

S92 Kurzblühener Böschungs- und Extensivrasen (mit Klee und Kräutern) - für Dämme und Grünstreifen.

Artenzusammensetzung

5% Agrostis tenuis  
45% Festuca ovina  
10% Festuca rubra rubra  
15% Festuca rubra commutata  
15% Lolium hybridum  
4% Phleum pratense  
2% Sangruisorba minor  
1% Lotus corniculatus  
1% Medicago lupulina  
1% Trifolium dubuim  
1% Achillea millefolium

Es sollen maximal zwei Schnitte im Jahr durchgeführt werden.

Die Anwendung von Herbiziden bei der Unterhaltspflege ist zu unterlassen

9.1.2. Die vorgesehenen flächenhaften Anpflanzungen von Gehölzen sind mit nachstehend aufgeführten standortgerechten und als Verkehrs- begleitgrün geeigneten Arten auszuführen:

Geeignete Baumarten:

Sptzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Winterlinde	-	Tilia cordata
Rotbuche	-	fagus silvatica purpurea

Geeignete Straucharten

Feldahorn	-	Acer campestre
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Schw. Holunder	-	Sambucus nigra
Haselnuß	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rose canina
Eingriffl. Weißdorn-	-	Craraegus monogyna
Eibe	-	Taxus baccata

Qualität und Dimension der zu pflanzenden Gehölze:  
Str. - 2xv oB 60-100

Nadelhölze sind in einem Anteil von 15% zugelassen

Dabei sind die Erfordernisse des Verkehrs, speziell das Freihalten des notwendigen Sichtwinkels zu beachten.

9.2. Pflanzbedingungen

9.2.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grundsätzlich alle Bäume und Sträucher zu schützen und auf Dauer zu unterhalten. Soweit sie abgängig sind, sind sie durch neue zu ersetzen.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (Siehe Deutsche Norm: "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" - DIN 18920 vom Okt. 1973)

Aufgestellt:

Cunewalde im ..... 199...

.....  
Gemeindeverwaltung

