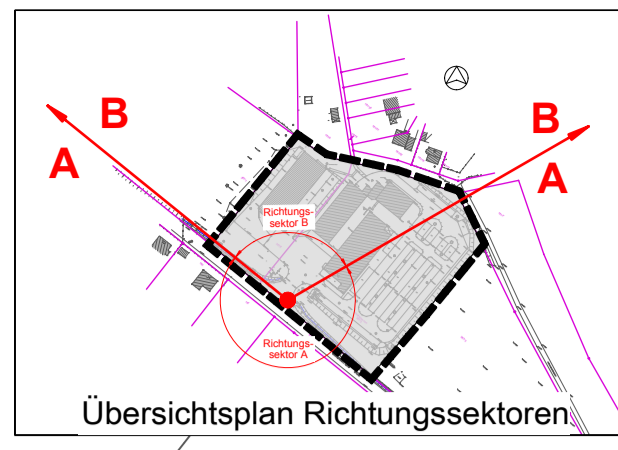


# TEIL A PLANZEICHNUNG

## Gemarkung Mittelherwigsdorf



# TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:  
1.1 **GE 1 / GE2**  
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO  
1.1.1 Zulässig sind:  
(1) nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
1.1.2 Unzulässig sind:  
(1) Betriebe und Anlagen gem. Punkt 1.1.1., deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 von tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.  
Als Rechenmethode (Ausbreitungsrechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von der Quelle zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).  
Emissionskontingente L<sub>eq</sub>, tags und nachts in dB  

Teilfläche	Fläche S in m <sup>2</sup>	L <sub>eq</sub> , tags (dB)	L <sub>eq</sub> , nachts (dB)
GE 1	2.715	62	47
GE 2	8.884	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>eq</sub> um folgende Zusatzkontingente (Nord = 0°, Richtungssektoren im Uhrzeigersinn)  

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags (dB)	Zusatzkontingent nachts (dB)
A	8	8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691\*, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k L<sub>eq,k</sub> durch L<sub>eq,k</sub> + L<sub>eq,zus,k</sub> zu ersetzen ist. (Grundlage: Schalltechnisches Gutachten der IDU IT-Umwelt GmbH Zittau vom 07. Juni 2019) \*gemäß zur Entscheidung des Gemeindevorstandes Mittelherwigsdorf vor  
1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:  
(1) Anlagen für sportliche Zwecke  
(2) Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.  
(3) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen  
(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundflächenzahl und zulässige Geschossflächenzahl als Höchstgrenze und die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.  
TH<sub>max</sub> - maximal zulässige Traufhöhe  
FH<sub>max</sub> - maximal zulässige Firsthöhe  
(2) Zulässige Gebäudehöhen TH und FH gelten ab Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung für Traufhöhen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und für Firsthöhen bis zum obersten Dachabschluss.  
(3) Die zulässige Gebäudehöhe FH<sub>max</sub> darf nur ausnahmsweise durch technische Aufbauten um maximal 1,50 Meter überschritten werden.  
2.2 Zahl der Vollgeschosse  
(1) In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung außerdem durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.  
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
3.1 Offene Bauweise  
(1) Die Gebäude, außer Nebenanlagen, sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.  
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche  
(1) Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Festsetzung der Baugrenzen.  
(2) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
4. **Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
4.1 Die privaten Grünflächen gemäß Planzeichnung sind mindestens zu 50 % mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste Punkt 6 oder Obstbäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Sichtfelder sind von Bepflanzungen mit einer Höhe größer 80 cm freizuhalten.  
5. **Grünordnerische Festsetzungen**  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu nutzen oder den Vegetationsflächen zur Versickerung zuzuführen. Eine Regenwasserableitung ist nur ausnahmsweise zulässig und muss über Rückhalteanlagen verzögert erfolgen.  
6. **Artenliste heimischer Gehölze:**  

Bäume	Sträucher	Hasel
Acer platanoides	Corylus avellana	Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Cornus sanguinea	Eingriffeliger Weißdorn
Alnus glutinosa	Crataegus monogyna	Zweigriffeliger Weißdorn
Betula pendula	Crataegus laevigata	Pflaferhütchen
Carpinus betulus	Euonymus europaeus	Faulbaum
Fagus sylvatica	Frangula alnus	Geißblatt
Prunus avium	Lonicera periclymenum	Wildpfehl
Prunus pedus	Malus sylvestris	Schlehe, Schwarzdorn
Quercus robur	Prunus spinosa	Wildbirne
Quercus petraea	Pyrus communis	Hundsrose
Salix caprea	Rosa canina	Heckenrose
Salix fragilis	Bruchweide/Knackweide	Rosa dumetorum
Salix fragilis x alba	Bastard-/Fahweide	Rubus caesius
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	Rubus fruticosus
Tilia cordata	Winterlinde	Rubus idaeus
Ulmus glabra	Bergulme	Salix viminalis
		Sambucus nigra
		Sambucus racemosa
		Viburnum opulus

7. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB)  
7.1 Fassaden  
(1) Klinkerfassaden und Fassaden in Signalfarben sind unzulässig.  
7.2 Dachformen/ Dachneigungen  
(1) Für Dachneigungen werden folgende Mindest- und Höchstwerte festgelegt:  
- Satteldächer / Walmdächer: 22° bis 55°  
- Pultdächer: 22° bis 45°  
- Mansarddächer: steile Fläche 60° bis 80° / flache Fläche 30° bis 45°  
(2) Flachdächer sind auf Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig.  
8. **Geh- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
8.1 Die in der Planzeichnung mit „L“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsunternehmens in der festgesetzten Breite zu sichern. Die in der Planzeichnung mit „G“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht in einer Breite von 1,80 Metern zu sichern.  
Die Überbauung der Flächen oder Baumpflanzungen sind nicht zulässig.  
9. **Hinweise**  
9.1 Bodenschutz  
(1) Im Rahmen der Planung bekannt werdende schädliche Bodenveränderungen sind gem. BBodSchV der zuständigen Behörde mitzuteilen.  
(2) Bei Erdaushub anfallender Mutterboden sollte gesichert und im Plangebiet einer geeigneten Verwertung zugeführt werden.  
9.2 Natürliche Radioaktivität  
(1) Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit vermuteten erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft. Bei Neubauten sollte die radiologische Situation standortbezogen beurteilt und ein Radonschutz vorgesehen werden.  
9.3 Gewässerschutz (SächSWG) (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
(1) Arbeiten, die voraussichtlich das Grundwasser erreichen, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen.  
(2) Sollte unvorhergesehen Grundwasser aufgeschossen werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.  
(3) Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 45 SächSWG).  
9.4 Archäologische Funde (SächDSchG)  
(1) Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Verlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.  
Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ..... und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.  
Löbau, den .....  
.....  
Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

# ZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung PlanZVO 2017)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		zul. Art der baul. Nutzung s. Text 1.1		zul. Bauweise (offene) s. Text 3.1
	Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) siehe Text 1.1		zul. Grundflächenzahl s. Text 2.1		zul. Geschossflächenzahl s. Text 2.1
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Höhenbezugspunkte) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)		zul. Zahl der Vollgeschosse s. Text 2.2		max. zul. Traufhöhe in m s. Text 2.1
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) siehe Text 3.2				max. zul. Firsthöhe in m über DHHN 92
	private Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)				Lärmemissionskontingent L <sub>eq</sub> in dB(A) <sub>max</sub> gem. DIN 45691 tags (6:00-22:00Uhr)/nachts (22:00-6:00Uhr)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		<b>Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung</b>		
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) siehe Text 4.1				Flurstücksnummer (nachrichtlich)
	Private Grünflächen				Flurstücksnummer (nachrichtlich)
	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)				Hausnummer (nachrichtlich)
	Zweckbestimmung:				Bäume Bestand (nachrichtlich)
	Elektrizität				Gebäude Bestand (nachrichtlich)
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)				Bestandshöhen (nachrichtlich) Lagebezug: RD 83 / Höhenbezug: DHHN 92
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)				Böschung Bestand (nachrichtlich)
	Elektrizität				Gewässersohle Bestand (nachrichtlich)
	Trinkwasser				Stützmauer Bestand (nachrichtlich)
	Abwasser - Schmutzwasser				Schächte Bestand (nachrichtlich)
	Regenwasser				Schächte eckig Bestand (nachrichtlich)
	Telekom				Straßenbeleuchtung Bestand (nachrichtlich)
					Elkstation Bestand (nachrichtlich)
					Stahlmasten Bestand (nachrichtlich)
					Zaunanlagen (nachrichtlich)
					Zaunsaule (nachrichtlich)
					Wasserschieber Bestand (nachrichtlich)
					Hydrant Bestand (nachrichtlich)
					Gully Bestand (nachrichtlich)
					Verkehrsschild Bestand (nachrichtlich)
					Nutzungsart Bestand (nachrichtlich)

# VERFAHRENSVERMERKE

.....

# Gemeinde Mittelherwigsdorf

## Bebauungsplan Nr. 14

### "Gewerbegebiet Schenkstraße"

# ENTWURF

Planfassung 15.07.2019

Gemarkung Mittelherwigsdorf

Maßstab 1 : 500  
(im Original)

Katrin Müldener  
Freie Architektin und Stadtplanerin  
Damaschkestraße 12, 02765 Zittau Tel. (03583) 510743 / Fax (03583) 510742

