

Gewerbepark

An der Alten Thalheimer Straße

Vorzeitiger Bebauungsplan vom 20.08.1993

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Auf den angewiesenen Baufeldern sind nicht zugelassen:

- Tankstellen,
- Handelseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs.

Ausnahmsweise sind zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Auch ausnahmsweise nicht zugelassen sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten (einschließlich Betriebe dieser Art, die auf Grund ihrer Größe im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung nicht als Vergnügungsstätten einzustufen sind).

1.2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die im Bauungsplan, eingetragene Gebäudehöhen (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand) gelten als Höchstgrenzen.

Für das Baufeld A' wird eine Gebäudehöhe von mindestens 6 m und für das Baufeld D' eine Gebäudehöhe von mindestens 6 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden ab OK geplantes (reguliertes) Gelände gemessen.

Für Dachaufbauten in Form von Oberlichtern, Einzelgauben bis zu einer Gesamtbreite von 5 m sowie erforderliche Technikaufbauten, wie z. B. Lüftungs- und Klimazentralen, Fahrstuhlschächte etc. wird eine Übereinstimmung festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 3 m zugelassen.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Als Bauweise wird offene, für die Baufelder C', D und D' abweichend offene Bauweise festgesetzt

Zulässige Gebäudelängen:

Baufeld C	80	m
Baufeld D	60	m
Baufeld D'	100	m

Auf den Baufeldern A', D und D' ist Grenzbebauung zulässig.

Auf den Parzellen der Baufelder A' und D' müssen die Gebäude mit ihrer langen Seite parallel zu der für Lärmschutzmaßnahmen vorgesehenen Fläche (Lärmschutzwall) errichtet werden. Auf dem Baufeld A' ist die lange Seite des dem Lärmschutzwall nächstliegenden Gebäudes mit mindestens 40 m zu bemessen.

Gestattet sind zusätzliche, im Winkel oder parallel zu diesen Gebäuden angeordnete Gebäude.

1.4. Nicht überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 12 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind als Ausnahme zulässig:

- Stellplätze (§ 12 BauNVO),
- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Ausgenommen sind die für Lärmschutzmaßnahmen vorgesehenen Flächen (Lärmschutzwall) und zusätzlich für Nebenanlagen die Fläche zwischen Planungsgebietsgrenze, Baugrenze Baufelder A und B und Ende Erschließungsstraße B und die Fläche zwischen Planungsgebietsgrenze, Baugrenze Baufelder B und C' und Ende Erschließungsstraße D.

Garagen sind nicht zugelassen.

Stellplätze und Nebenanlagen können auf maximal 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen angelegt werden.

1.5. Anschluss der Flächen an die Verkehrsflächen (§ 12 Abs. 1 BauNOV)

Pro Baugrundstück sind maximal 2 Grundstückszufahrten zulässig.

Stellplätze auf Baugrundstücken sind so anzulegen, dass sie nur über diese Grundstückszufahrten erreichbar sind.

Zur Anordnung von Einfahrten oder Zufahrten ist es ausnahmsweise zulässig, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Flächen für Verkehrsgrün und für die belange des Brandschutzes allseitig die Grundflächen der Parkanlage zu unterbrechen und betroffene Standorte von Baumpflanzungen zu verändern bzw. neu festzulegen.

Der Zugang zum Löschteich ist allseitig zu gewährleisten.

Eine Unterbrechung der für Lärmschutzmaßnahmen vorgesehenen Flächen (Lärmschutzwall) ist nicht zulässig.

1.6. Schutz gegen schädliche Einflüsse (§ Abs. 1 Nr. 23 BauGB, § 15 Abs. 1 BauNVO)

Im gesamten Planungsgebiet ist das Versickern verschmutzter oder schadstoffbelasteter Abwässer nicht zugelassen.

Eine Ableitung aus dem Planungsgebiet ist vorzunehmen.

1.7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässige, von den Baufeldern ausgehende Emissionen (flächenbezogene Schalleistungspegel):

Tagwert

Baufeld A	60 dB (A)	Baufeld C'	60 dB (A)
Baufeld A'	55 dB (A)	Baufeld D	60 dB (A)
Baufeld B	60 dB (A)	Baufeld D'	54 dB (A)
Baufeld C	60 dB (A)	Baufeld E	60 dB (A)

Nachtwert

Alle Baufelder 45 dB (A)

Auf den Baufeldern A' und D' sind zwischen den für Lärmschutzmaßnahmen vorgesehenen Flächen (Lärmschutzwall) und den Gebäuden nicht zugelassen:

- Produktion und Lagerhaltung,
- An-/ Auslieferungsrampen,
Kundenparkplätze und Ein- und Ausfahrten zu diesen.

Bodennahe Lärmquellen sind geometrisch so anzuordnen, dass Möglichkeiten der Abschattung voll genutzt werden.

Von Gebäuden oder Freiflächen abstrahlende Punktschallquellen sind einer Schallschutzprojektierung zu unterziehen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 83 SächsBO)

2.1. Das Grundstück und seine Bebauung

2.1.1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Der Einsatz Bodenversiegelnder ganzflächig verarbeiteter Materialien ist auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen nur bis zu 10% dieser Grundstücksflächen zulässig.

Für Stellplätze und Außenlagerflächen werden teilversiegelte (wasserdurchlässige) Flächen vorgeschrieben. Die einzusetzenden Materialien, wie z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, eingeschlammte Schotterdecke, sind den jeweiligen Bedingungen entsprechend anzupassen.

Trassen für Versorgungsleitungen sind von einer Bepflanzung Großgrün (Bäume) freizuhalten.

2.1.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind auf unverzichtbare Sicherheitsanforderungen zu beschränken.

Einfriedungen dürfen maximal 2 m Höhe haben sie sind zu begrünen oder in den Baufluchten anzuordnen.

2.2 Bauliche Anlagen

2.2.1. Gestaltung

Großflächig glänzende Fassaden sind nicht zugelassen.

Die auf den Baufeldern C' und D und D# zu errichtenden Baukörper sind bei Gebäudelängen über 50 m horizontal und durch Rückversatz sowie in ihrer Höhe zu gliedern.

2.2.2. Anlagen der Außenwerbung Warenautomaten

Nicht zulässig sind

- Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude,
- Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel-, oder Blinklicht sowie grellen Farben,
- Werbeanlagen und Warenautomaten in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.
In öffentlichen Grünflächen an Verkehrswegen können für Werbeanlagen Ausnahmen an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

Pro Betrieb oder Einrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbefläche dieser Werbeanlage wird auf 5 m² beschränkt.

3. Grünordnerische Festsetzung

3.1. Öffentliches Grün und Begrünung der Baufelder

- Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen.
- Mindestens 70 % der Grünfläche der Grundstücke sind mit Baum- und Gehölzpflanzungen zu versehen. Auf je 100 m² dieser Flächen sind 2 – 3 Bäume und 50 – 80 Sträucher zu pflanzen.
- Die zwischen Baugrenze und Baufeldgrenze liegenden Flächen sind zu begrünen.
Unterbrechungen für Grundstückseinfahrten und Nebelanlagen sowie die Einordnung von Stellflächen sind zulässig.
- Der Lärmschutzwall entlang der westlichen und östlichen Planungsgebietsgrenze ist durchgängig zu bepflanzen. Artenzusammensetzung und Schichtenaufbau sind in Anlehnung an die Vegetationsgesellschaft des ‚Trockenen Eichen-Hainbuchenwaldes‘ vorzunehmen.
- Die Erschließungsstraßen sind einseitig mit Laubbäumen zu bepflanzen
- Für die innerhalb der Grundstücke entstehenden ebenerdigen PKW- Stellflächen wird festgesetzt, für je 5 Pkw- Stellplätze einen großkronigen Laubbaum (14 – 16 cm Stammumfang) innerhalb der Stellplatzflächen zu pflanzen. Stellplatzflächen für mehr als 5 PKW sind mit 2 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen.
- Bäumen auf Baufeldern, die mit dem Bebauungsplan nicht zur Erhaltung festgesetzt sind, sind gleichfalls zu erhalten, wenn nicht in Folge von Parzellierung bzw. Errichtung baulicher Anlagen der Nachweis gegenüber dem Bauordnungsamt erbracht wird, dass deren Beseitigung unvermeidbar ist.
- Es sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten anzupflanzen. An repräsentativen Stellen sind auch dekorative Blütensträucher, Nadelbäume sowie Blatt- und Blütenstauden zulässig.
- Für die Pflanzenarten gelten die Angaben zur Leitpflanzung.

- Die Gestaltung der Parkanlagen an der Straße A (Baufeld C) ist einem Landschaftsarchitekten zu übertragen.

3.2. Pflanzenarten zur Leitpflanzung

3.2.1. Rasenflächen

Kurzwüchsige Gräsermischung, standortgerechte DIM 18917- Regel – Staatsmischung RSM 4 – Typ C

3.2.2. Verkehrsgrün (öffentliches Grün)

Erschließungsstraßen, Laubbaumhochstämme 14 – 16 cm Stamm- umfang, Pflanzabstand 10 m

Baumarten

Tilla cordata, Winter-Linde (Straße „A“) *Tilla platyphyllos*, Sommer- Linde (Straße „A“)

Aesculus hippocastanum, Kastanie (Straßen „B“, „C“, „D“) *Sorbus aucuparia*, Eberesche (Straßen „B“, „C“, „D“)

3.2.3. Grüngürtel

Lärmschutzwall entlang der westlichen und östlichen Plangrenze; Grünstreifen zwischen Baugrenze und Landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bäume 2. Größenordnung, 12- 14 cm Stammumfang,

Pflanzabstand untereinander mindestens 5 m:

Carpinus betulus, Hainbuche *Sorbus aucuparia*, Eberesche *Malus pumia*, Wildapfel *Prunus avim*, Vogelkirsche *Acer campreste*, Wildbirne *Pirus communis*, Wildbirne

Unter- bzw. Begleitpflanzung mit Sträuchern:

Cornus sanguineum, Hartriegel *Euonymus europea*, Pfaffenhütchen *Corylus avellana*, Haselnuß *Prunus spinosa*, schledorn *Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder *Cornus mas*. Kornelkirsche *Rosa canina*, Hundsrose

3.2.4. Kletterpflanzen

Polygonum aubertii, Knöterich *Hendera helix*, Efeu *Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“, Wilder Wein *Hydrangea petiolaris*, Kletterhortensie

3.2.5. Gestaltetes Grün zwischen Verkehrsflächen und Baulichen Anlagen

Bäume 1. Größenordnung, 14 – 16 cm Stammumfang, Pflanzabstand mindestens 10 m:

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Bäume 2. Größenordnung, 12 – 14 cm Stammumfang Pflanzabstand untereinander 5 m:

Corylus curna, Baumhasel *Beutula pendula*, Birke *Carpinus betulus*, Hainbuche *Crataegus monogyna*, Weißdorn *Crataegus laeviata* „Paul’s Scarlet“, Rotdorn

Begleitpflanzung mit Sträuchern:

Berberis vulgaris und thunbergii, Berberitzen Ribes alpinum Alpenjohannisbeere Rosa eglantheria, -rugosa, -canina, Strauchrosen Spiraea, -vanhouttei, -prunifolia, Spiersträucher Potentilla fruticosa, Fingerkraut Deutzia scabra, Deutzie Forsythia intermedia, Forsythie

Bodenbedecker:

Hedera helix, Efeu Lamium maculatum, Taubnessel, Geranium, Storchschnabel

3.2.6. Parkanlagen mit Teich (öffentliches Grün)

Zusätzlich zu den unter 3.2.5 benannten Pflanzenarten sollen zur Anpflanzung kommen:

Salix alba tristis, Trauerweide Alnus glutinosa – L. GAERTN, Schwarzerle Rhododendron catawbiense – Hybriden

3.3. Ausgleichsmaßnahmen (§§ 8 – 11 SächsNatSch)

Der Ausgleich wird entsprechend Vertrag zwischen der Gemeindeverwaltung Meinersdorf und dem Landratsamt Stollberg vom 24.08.1993 auf dem Flurstück Nr. 325 a für die Herrichtung eines Feuchtbiotops und für Landschaftsgestalterische Maßnahmen auf der ehemaligen Deponie im Flurstück Nr. 352 entsprechend einem gesonderten Plan vorgesehen.

Hinweise

Das Genehmigungsverfahren für bauliche und sonstige Anlagen gemäß 4. BImSchV ist vor Baubeginn durchzuführen. Das gilt auch für Lärmemittlernde Anlagen, die nur dem Baurecht unterliegen.

Die Planung der landschaftsbaulichen Arbeiten sind in enger Abstimmung evtl. auftretender Beeinträchtigungen bestehender Ver- und Versorgungsnetze durch Pflanzen vorzunehmen. Energierechtliche Vorschriften sind zu beachten.

Bei Planung der Verkehrswege, der Parkanlagen und der Bebauung anliegender Parzellen ist zu beachten, dass allseitig der ungehinderte Zugang der Feuerwehr zum Löschwasserteich gewährleistet bleibt.

Der parzellenbezogene Schalleistungspegel ist nach Parzellierung der Baufelder zu ermitteln und als verbindliche Planungsgrundlage vorzugeben.

Nachrichtliche Übermittlung

Für die parallel zur Alten Thalheimer Straße des Baufeld E durchquerende Hochdruckgasleitung DN 150 St/ 125 St und für die im östlichen Grenzbereich des Baufeldes D zwischen südwestlicher und nordöstlicher Baufeldgrenze verlaufende Hochdruckgasleitung DN 150 St ist eine Mindestüberdeckung von 0,80 m vorgeschrieben. Die Maximale Überdeckung darf 1,50 m nicht überschreiten.

Eine Bepflanzung dieser Trassen mit Bäumen oder Sträuchern und die Anordnung von Lagerflächen ist in einer Breite von beidseitig 5 m im Baufeld D und nach Neuverlegung der Hochdruckgasleitung in einer Breite von 2 m im Baufeld E nicht zugelassen. Zulässig ist eine die Trasse kreuzende Bepflanzung mit Sträuchern und die Nutzung als Stellplatzfläche.

Für die das Baufeld E durchquerende Trinkwasserleitung NW 150 St Pe ist eine Mindestüberdeckung von 1,25 m vorgeschrieben.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986(BGBI. I S. 2253). Zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August. 1990 i.v.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGB. II 885, 1122)
 - Bauplanungs- und Zulassungsverordnung – BauZVO – vom 20. Juni 1990(BGI der DDR I S. 739) i.d.F. des § 246a BauGB
 - Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) i.d.F. der Bekanntmachung von 23. Jan. 1990(BGBl. S. 132), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. Sept. 1990 i.v.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl. II S. 665, 1124
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitungspläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 17. Juli 1992
 - Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverschmutzung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
 - Bundes- Immissionsschutz - BimSchG – vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 660) geändert durch Anlage I Kapitel XIII Sachgebiet A Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. Aug. 1990 i.v.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl. II S. 885, 1114) und durch Gesetz vom 10. Dez. 1990 (BGBl. I S. 2634)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG -) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. März 1967 (BGBl. S. 669)
 - Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juli 1991 (BGBl. S. 1726, 1663)
-