

BEBAUUNGSPLAN "C. G. Hoffmann-Areal"

PLANZEICHNUNG TEIL A



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat von Ebersbach-Neugersdorf hat am 04.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "C. G. Hoffmann-Areal" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.07.2012 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Anschreiben vom 23.07.2012 nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand durch einen Erläuterungstermin am 21.06.2013 statt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt der Stadt Ebersbach-Neugersdorf vom 01.06.2013.

Der Stadtrat hat am 27.05.2013 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und Teilweisen Festsetzungen in der Fassung vom 27.05.2013 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 27.05.2013, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.09.2012 geprüft.

Der Stadtrat hat am 25.11.2013 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und Teilweisen Festsetzungen in der Fassung vom 06.21.2014 bis zum 07.02.2014 in der Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf, Weberstraße 22, 2.C.O. Sachgebiet Bau während folgender Zeiten:

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 06.21.2014, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.01.2014 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefunden worden.

Der Stadtrat hat am 25.11.2013 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und Teilweisen Festsetzungen in der Fassung vom 06.21.2014 bis zum 07.02.2014 in der Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf, Weberstraße 22, 2.C.O. Sachgebiet Bau während folgender Zeiten:

Der Stadtrat hat am 27.11.2017 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und Teilweisen Festsetzungen in der Fassung vom 03.11.2017 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Anschreiben vom 2017 nach § 4 Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme aufgefunden worden.

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Stadtrat hat am 27.11.2017 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und Teilweisen Festsetzungen in der Fassung vom 03.11.2017 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Anschreiben vom 2017 nach § 4 Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme aufgefunden worden.

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634)
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 135), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1057) i.V.m. 13.05.2017
- c) Planzielerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist
- e) Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) § 62 I.V.m. § 2 Abs. 1 Entsch. des 1. Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen und Veräußerungsstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Die Darstellung der Liegenschaftsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katasträmlichen Bestand vom 2017 und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Der Stadtrat hat am 2017 Landkreis Görlitz, Amt für Vermessungswesen und Flurvermessung (Amtsleiter)

Der Stadtrat hat am 2017 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 2017 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 2017 wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 2017 gebilligt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 2017, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2017 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 2017, wird hiermit aufgestellt.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2017 im Amtsblatt und als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 2017 bis zum 2017 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2017 im Amtsblatt und als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 2017 bis zum 2017 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Anschreiben vom 2017 nach § 4 Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme aufgefunden worden.

Der Stadtrat hat am 04.01.2014 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und dem Umweltbericht in der Fassung vom 06.21.2014 bis zum 07.02.2014 in der Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf, Weberstraße 22, 2.C.O. Sachgebiet Bau während folgender Zeiten:

Der Stadtrat hat am 27.11.2017 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und Teilweisen Festsetzungen in der Fassung vom 03.11.2017 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Anschreiben vom 2017 nach § 4 Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme aufgefunden worden.

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Anschreiben vom 2017 nach § 4 Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme aufgefunden worden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634)
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 135), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1057) i.V.m. 13.05.2017
- c) Planzielerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist
- e) Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) § 62 I.V.m. § 2 Abs. 1 Entsch. des 1. Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen und Veräußerungsstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 1-15 BauNVO)
1.1.1 Mischgebiet - MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 8 BauNVO)
1.1.2 Gewerbegebiet - GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 8 BauNVO)
1.1.3 sonstiges Sondergebiet - SO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 11 BauNVO)

- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)
1.2.1 Mischgebiet - MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 8 BauNVO)
1.2.2 Gewerbegebiet - GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 8 BauNVO)

- 1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m. § 22 BauNVO)
1.3.1 Mischgebiet - MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 8 BauNVO)
1.3.2 Gewerbegebiet - GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 8 BauNVO)

- 1.4 HOHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)
1.4.1 Mischgebiet - MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 8 BauNVO)

- 1.5 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 12 und 14 BauNVO)
1.5.1 Mischgebiet - MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 8 BauNVO)

- 1.6 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs. 1 BauGB)
1.6.1 Mischgebiet - MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 8 BauNVO)

- 1.7 SCHALLSCHUTZ
1.7.1 Mischgebiet - MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 8 BauNVO)

- 2 BAUORDNERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
2.1 DACHEINSTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 83 Abs. 1 SächsBO)
2.1.1 Mischgebiet - MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 8 BauNVO)

- 2.2 ENFRIEDUNGEN (§ 83 Abs. 1 SächsBO)
2.2.1 Mischgebiet - MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 8 BauNVO)

- 3 GRÜNORDNERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - parkartige Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 3.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - Gewässerand, pflg 1 (PFANZLISTEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.3 FLÄCHE zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Fläche wird aus dem bestehenden Geflügschutzgebiet in eine Waldschutzfläche (Waldschutz) und Teil von Stieleiche (Quercus robur), Hängebleiche (Betula pendula) und Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) dominiert werden. Die Fläche ist als Klasse 1, Wuchshöhe und Streichen 1, Wuchshöhe zum bestehenden Geflügschutzgebiet ergänzt.

4 HINWEISE

4.1 BODENSCHUTZ

Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubeherrschender Bodenbelastung sind folgende Forterdungen des Bodenschutzes während der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

4.2 ALTLASTEN

Im Planungsbereich befinden sich die im SALKA registrierten Altstandorte LAUTEX 862003301, Mübelwerke (AKZ: 862003361) sowie einem Thermoplast (AKZ: 862003361). Im Rahmen der beherrschenden Geflügschutzfläche sind in diesem Altstandorten aufgrund anhaltender lokal begrenzter Bodenveränderungen besteht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Bauarbeiten im Bereich dieser Altstandorte weitere, bisher nicht bekannte nutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, die gemäß § 10 Abs. 2 SächsBO durch Untere Abfallbehörde, Landkreis Görlitz anzugehen sind.

4.3 OBERFLÄCHENWASSER

Die anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und/oder über die belebte Bodenzone zu versickern.

4.4 NATURSCHUTZ

Die anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und/oder über die belebte Bodenzone zu versickern.

Abbrucharbeiten

Beim Abriss von Bausubstanz sind die Vorschriften des § 44 (1) BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte Tierarten einzuhalten. Vor Beginn von Arbeiten ist qualifiziert zu untersuchen, ob Gebäude bewohnende Tiere von den Maßnahmen betroffen sein könnten. Bei Nachweis derer Tiere, ggf. auch während der Abrissarbeiten, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

PFANZLISTEN

Die anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und/oder über die belebte Bodenzone zu versickern.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16-21 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl
- n Anzahl der Vollgeschosse
- TH max.* maximale Traufhöhe
- TH min.* minimale Traufhöhe
- *Höhe, die gesamte Eingangszone einnimmt

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- o Baugrenze

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)
- o Flächen für den Gemeinbedarf
- o Kulturelle Zwecke dienende Gebäude

- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- o Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- o öffentliche Verkehrsflächen
- o private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- o öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Wege

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- o Fährgraben
- o Ungrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

- Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- o Verkehrsgrün (öffentliche Grünfläche)
- o öffentliche Grünfläche (parkartig)
- o Bezeichnung des Pflanzgebietes
- o Änderung des Artenbestandes in eine strukturelle Gehölzfläche

- Sonstige Pflanzungen
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- o Sattel-, Mansard-, Pult-, Flach- und Krüppelwalmdach
- o Leitungsrecht zugunsten der SOWAG mbH
- o Leitungsrecht zugunsten der SOWAG mbH und der ENSO NETZ GmbH
- o Leitungsrecht Solaranerschließung
- o Leitungsrecht zugunsten der ENSO NETZ GmbH
- o Leitungsrecht zugunsten der SOWAG mbH
- o Schindredach (nach RAS 2006, PKI 3.3.3)

- Nachrichtlich übernommen
- o Gebäudebestand (Ortsvermessung und Katasteramt)
- o Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- o Baumbestand
- o Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

- Erläuterung der Nutzungsschablone
- o Art der baulichen Nutzung
- o Grundflächenzahl
- o Dachform, Dachneigung
- o TH - Traufhöhe (max. min.)
- o flächenbezogene Schalleistungspegel (Tag-/Nachtwert)



Bebauungsplan "C. G. Hoffmann-Areal"
Stadt Ebersbach-Neugersdorf
Reichstraße 1, 02730 Ebersbach-Neugersdorf

RICHTER + KAUP
Bauingenieurgesellschaft mbH
Bismarckstraße 2 | 02625 Görlitz | T: 0351-14000-0 | Fax: 0351-14000-22

Emulder Entwurf- und Ausgabebeschluss - 3. Entwurf
Dipl.-Ing. Anja Kopp
Dipl.-Ing. Steffen Berger
M 1: 1.000 (im Original)
Görlitz, den 3.11.2017