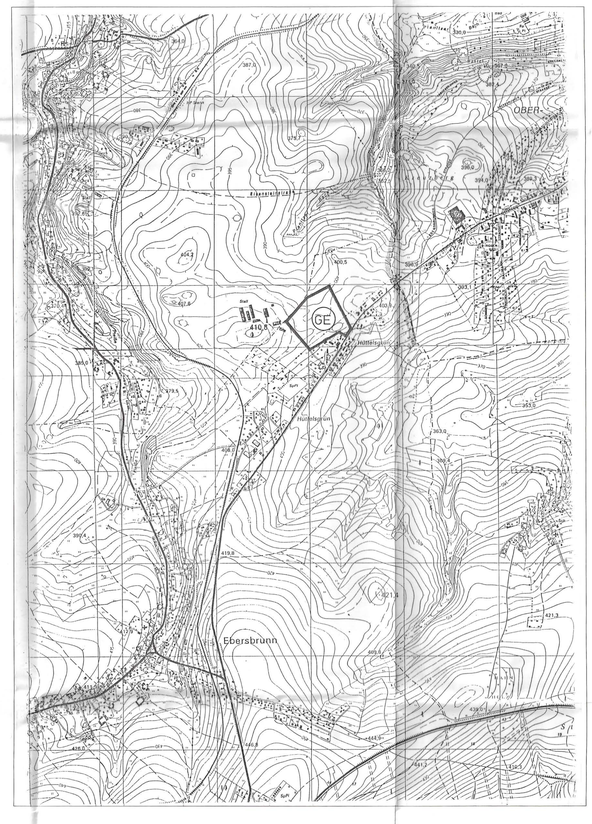
BEBAUUNGSPLAN NR. 254 GEWERBEGEBIET EBERSBRUNN M 1:1000

PLANVERFASSER : LOTZMANN + KOTTUSCH ARCHITEKTEN BDA
WERKSTRASSE 7 08144 EBERSBRUNN TEL. 037607/228

BAUGEBIET:	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
GE e	I-II
GRZ: 0,75	GFZ: 1,2
BMZ: 4,8	BAUWEISE: o
	DACHFORM: FLACHDACH FLACHDACH ODER 10% GENEIGTE SATTEL-, PULT- ODER WALMDÄCHER OK TRAUFE MAX. 8.00m ÜBER OK GELÄNDE



ÜBERSICHTSPLAN EBERSBRUNN M 1:10 000

MIT LAGE DES GEWERBEGEBIETES

SATZUNG

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung: (§8 BauNVO)

Gewerbegebiet (eingeschränkt)
In Abweichung von §8 BauNVO sind nur zulässig:
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, unter Einhaltung der Textlichen Festsetzungen Pkt. 4
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Wohnungen sind nur nach §8 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung: (§16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ):	max. 0,75
Geschoßflächenzahl (GFZ):	max. 1,2
Baumassenzahl (BMZ):	max. 4,8

(§16 – 21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung gilt innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Baufelder 1–5.
Zahl der Vollgeschosse: I–2

3. Bauweise: (§22 BauNVO)

Baugrenze
Bereich, innerhalb dessen gebaut werden kann.

In den Baufeldern 1–4 müssen die Gebäudefassaden parallel zu den Baugrenzen verlaufen.
Die Bauweise ist offen, wobei in Abweichung von §22 Abs.(2) BauNVO und §31 (1) BauGB die max. Gebäudelänge 70m betragen darf.
In den Baufeldern 1–4 sind Flachdächer und Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit 10% Dachneigung zulässig.
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,00m über OK Gelände.

4. Verkehrsflächen

Strasse mit Fussweg

Die Begrenzungslinie markiert den Bereich, der für den möglichen Bau des Autobahnzubringers Zwickau – Autobahn A72 Zwickau–West freizuhalten ist. (lt. Trassenstudie Planungsbüro Kaiser, Weilheim Hauptstrasse 23 vom Dezember 1993)

Das Baufeld 5 erhält eine separate Verkehrsanbindung an die Lengenfelder Straße.

5. Ver- und Entsorgung

Entwässerung:
Im Trennsystem mit Regenwasserrückhaltung.
Leitungsführung im Straßenkörper.
Schmutzwasserein leitung in vorhandene Kläranlage Hüttelsgrün.

Wasserversorgung:
Umverlegung der vorhandenen Leitung DN 200 (Stahl), Neuverlegung als DN 200 (Stahl) vorwiegend im Straßenkörper bzw. unter Flächen mit Leitungsrecht.

Löschwasserversorgung:
Durch Wasserversorgung. Bereitstellung von 96cbm/h bzw. 26,2l/s ist gewährleistet. Bei darüber hinausgehendem Löschwasserbedarf Versorgung über Löschwasservorratsbehälter auf den jeweiligen Grundstücken.

Eltversorgung:
Umverlegung der vorhandenen freileitung und der Erdkabel als Erdkabel parallel zur neu verlegten Trinkwasserleitung.

Gasversorgung:
Neuverlegung im Straßenkörper.

Die vorhandenen Leitungen (E–Freileitung, E–Kabel TW–Leitung ø200) sind umzuverlegen.

Es wird ein 3m breiter Leitungsstreifen für die Neu– und Umverlegung baurechtlich gesichert. ((Wasser, Abwasser (RW–SW), Elt, Telekom, Gas)

6. Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche, anteilig erworben von den Eigentümern der Baufelder 1–5 zur gemeinsamen Unterhaltung und Pflege

Neuanpflanzung von einheimischen Laubbäumen nach Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

Neuanpflanzung von heimischem Buschwerk, nach Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

7. Geltungsbereich

Flurstück 254/6, Teile der Flurstücke 254/5, 263, 265 und 249/1 der Gemarkung Ebersbrunn
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8. Baubiekte, die abgebrochen werden müssen.

9. Grundstücksgrenze

10. Höhenkote

11. Textliche Festsetzung der Nutzung des Baufeldes.

12. Ga. Garagen (Neubau)

13. TW–SCHUTZZONE III Grenze Trinkwasser–Schutzzone III

14. Einfahrt / Ausfahrt

15. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

B. Textliche Festsetzungen

1. Grünanlagen

Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes.
Die nicht überbauten privaten und öffentlichen Grundstücksflächen (mit Ausnahme Straßen, Wege und befestigte Freiflächen) sind grundsätzlich als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Bei Pkw–Stellplätzen ist Flächenversiegelung zu vermeiden.
Pflanzabstand der Bäume ca. 8m
Innerhalb der Baufelder ist je 400 qm Grundstücksfläche ein Baum nach A. Pkt. 6 zu pflanzen.

2. Nebenanlagen

Es sind Maschendraht– und Metallzäune mit max. 2,00m Höhe zugelassen. Mauern sind nicht zulässig.

3. Baukörpergestaltung

Es sind Flachdächer sowie 10% geneigt Sattel–, Pult– oder Walmdächer zulässig.
Das Erscheinungsbild der Baukörper im Baugebiet ist in Farbigkeit, Materialwahl und Fassadengliederung aufeinander abzustimmen.

4. Schallschutz

Der Schallpegel von 60 dB (6–22 Uhr) und von 45 dB (22–6 Uhr) darf nicht überschritten werden.

5. Werbeanlagen

Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig.
In den freien Landschaftsraum hineinwirkende großflächige Werbung mit Fernwirkung ist unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß am 4.7.90
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

2. Beteiligung des Regierungspräsidiums Chemnitz mit Schreiben vom 26.7.91 u. 4.3.93
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 19.2.91 u. 17.3.93
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.3.91 u. 26.2.93 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 22.9.93 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 13.10.93 bis 12.11.93 während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, daß von jedermann in o.g. Frist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen Planung werden als richtig bestätigt.
22.09.92
Vermessungsbüro M. Frieu, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Dorfstraße 37, Unterwürschnitz/Zwickau
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.2.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung wesentlich geändert worden. Es erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung analog Pkt. 6.
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wurde am 2.11.95 von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

11. Die Genehmigung des bebauungsplanes durch das Regierungspräsidium Chemnitz erfolgte mit Nebenbestimmungen und Hinweisen am ..... Az. ..... .
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

Punkt 9 entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen.

12. Die Nebenbestimmungen wurden mit Satzungsänderungsbeschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.
Das wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Chemnitz vom ..... Az.: ..... bestätigt.
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan einschließlich Satzung wird hiermit hiermit ausgefertigt.
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

15. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird ab ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

1. ENTWURF:	01.09.1992
1. ÄNDERUNG	Ergänzung 09.12.1992
2. ÄNDERUNG	04.02.1993
3. ÄNDERUNG	12.01.1994 nach Abwägung der Belange
4. ÄNDERUNG	16.06.1994 nach Vorlage Regierungspräsidium