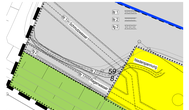
Bebauungsplan nach § 8 BauGB
"Gewerbegebiet Wildenfels"
TEIL A - Planzeichnung



PLANZEICHENERLÄRUNG (Panel 16)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 BauNVO;

GE — Gewerbegebiet
§ 8 Abs. 1 BauNVO;

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 BauNVO;

2. – Grundflächenzahl (GR)
2.1 § 19
2.2 Höhe baulicher Anlagen
z. B. +100,0

3. – Baugrenze, Baulinie, Begrenzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 23 und 23 BauNVO;

Baulinie
Baugrenze

4. – Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB;

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Ableitung von Oberflächenwasser sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB;

Zweckbestimmung
LB — Wasser / Löschwasserbevorrat
Elektrizität

6. Regelprofiltrassen - und Hauptleitungsführungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB;

unterirdisch

7. – Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB;

Grünflächen - privat

8. Flächen für die umweltverträglichen und Ökoflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB;

Wiesenanschüttung

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, die Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB;

10. – Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB;

11. Flächen, Nutzungsbedingungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB;

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB;

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Wallanlage zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB;

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Nummerierung / Wallanlagen für Einzelbepflanzung

Anpflanzung

12. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB;

private Stellplätze

Zweckbestimmung

BK Gem. - Fläh und Leitungsrechte zu belastenden Flächen
BK 1 - BK 3 - Bezeichnung
Breite der Leitungsrechte nach Vorgaben der zuständigen Leitungsträger

Leitungsrecht zugunsten der Wasserwerke Zwickau GmbH (von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

Leitungsrecht zugunsten der Mitnetz Strom GmbH (von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

Leitungsrecht für Versorgungsanlagen zugunsten der GE (von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

Fahr- und Gehrecht zugunsten der Feuerwehr

Fahr- und Gehrecht zugunsten der Feuerwehr und der Stadt Wildenfels

Grenze des durchführenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB;

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung (innerhalb eines Baugebiets) § 9 Abs. 1 § 16 Abs. 5 § 16 Abs. 5 BauNVO;

Detailangaben nach anderen rechtlichen Vorschriften

Artenschutz
gesetzliche Fristen für CEF 1 - Maßnahme (vorgezogene Artenschutz)

Sonstige Darstellungen ohne normativen / hoheitlichen Charakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Abmaße in m

Bleiben ungeändert (Bestand)

Lichtwasserleiter und weitere technische Anlagen zur Lichtwasserleitung (Bestand)

GE	0,8
e	FD / SD / DD
OK Gebäude	

Gewerbe gehört zu Ortsteil Wildenfels

Ortsteil Wildenfels / Gemeinde Zschorlau

Gebäudehöhe

Waldersatzflächen - Flächen zur Erstaufforstung

Flurstücke 1225 und 1226 (jeweils teilweise), Wildenfels, Gemeinung Schönau
Planauszug M 1:2000

Flurstücke 2441 und 5701/1 (jeweils teilweise), Wildenfels, Gemeinung Schönau
Planauszug M 1:2000

Flurstück 459/14 (teilweise), Wildenfels, Gemeinung Schönau
Planauszug M 1:2000

Flurstück 59/1 (teilweise), Wildenfels, Gemeinung Crinitzenthal
Planauszug M 1:2000

1. Planänderung - Entfall der Waldersatzfläche

Flurstück 78/1 teilweise, Hartenfels, Gemeinung Niederzschocken
Planauszug M 1:2000

1. Planänderung - Hinzunahme der Waldersatzfläche

Flurstücke 2361 teilweise, Remsdorf, Gemeinung Remsdorf
Planauszug M 1:2000

1. Planänderung - Hinzunahme der Waldersatzfläche

Flurstücke 230/3 teilweise (2 Teilflächen), Remsdorf, Gemeinung Remsdorf
Planauszug M 1:2000

Teil B - Textliche Festsetzungen

(§9 Abs. 1, 6, 7 BauGB)

Baugliedungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1 In Gewerbegebiet GE
1.1.2 sind von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Gewerbebetriebe
  alle die Belästigungen und Anlagen genäß §5 Abs. 1 u. 4 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig, die
  - Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle und ähnliche Zwecke
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Art oder Größe eines derartigen Betriebes einer Einzelhandelsgroßbetrieb gleichkommen
  - Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Art oder Größe eines derartigen Betriebes einer Einzelhandelsgroßbetrieb gleichkommen
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Art oder Größe eines derartigen Betriebes einer Einzelhandelsgroßbetrieb gleichkommen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und ähnliche Zwecke
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

  und
- Wohnungen

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

2.1 Bei der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ)
wird festgesetzt: GE 0,8 (1,1 BauNVO)

2.2 Die Gebäudehöhe ist begrenzt auf maximal 2 m durch umgebende Gebäudehöhe wie Gewerbegebäude und einer Gebäudehöhe von einem Gewerbegebäude (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

3. **Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind außerhalb der gekennzeichneten 20 m Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 2 und L 4 (Anbaubeschränkungen, technischer Verwaltung sowie untergeordnete Gebäudeteilen von Ausbauteilen für Balkone und Vorbauten) Anlagen nach § 23 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig.

3.2 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen (Verwaltungsgebäude) (TB-Anl 1 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (TB-Anl 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und ähnliche Zwecke (TB-Anl 1 BauNVO)
- Tankstellen (TB-Anl 1 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (TB-Anl 1 BauNVO)

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ist GE und durch Baugrenzen festgesetzt (23 Abs. 1 BauNVO)

4.2 Die Überschreitung der Baugrenzen um maximal 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vorbauten, Erker und ähnlichen Bauteilen sowie Überschreitung von Balkonen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. **Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

5.1 In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind außerhalb der gekennzeichneten 20 m Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 2 und L 4 (Anbaubeschränkungen, technischer Verwaltung sowie untergeordnete Gebäudeteilen von Ausbauteilen für Balkone und Vorbauten) Anlagen nach § 23 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig.

5.2 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen (Verwaltungsgebäude) (TB-Anl 1 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (TB-Anl 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und ähnliche Zwecke (TB-Anl 1 BauNVO)
- Tankstellen (TB-Anl 1 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (TB-Anl 1 BauNVO)

6. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist GE und durch Baugrenzen festgesetzt (23 Abs. 1 BauNVO)

6.2 Die Überschreitung der Baugrenzen um maximal 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vorbauten, Erker und ähnlichen Bauteilen sowie Überschreitung von Balkonen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

7. **Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

7.1 In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind außerhalb der gekennzeichneten 20 m Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 2 und L 4 (Anbaubeschränkungen, technischer Verwaltung sowie untergeordnete Gebäudeteilen von Ausbauteilen für Balkone und Vorbauten) Anlagen nach § 23 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig.

7.2 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen (Verwaltungsgebäude) (TB-Anl 1 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (TB-Anl 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und ähnliche Zwecke (TB-Anl 1 BauNVO)
- Tankstellen (TB-Anl 1 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (TB-Anl 1 BauNVO)

8. **Fläche für die Versorgung mit Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

8.1 Die Stromversorgung ist durch die Mitnetz Strom GmbH zu gewährleisten. Die Fläche für die Versorgung mit Elektrizität ist mit einer Breite von 3 m zugunsten der Mitnetz Strom GmbH zu sichern.

8.2 Die Fläche für die Versorgung mit Elektrizität ist mit einer Breite von 3 m zugunsten der Mitnetz Strom GmbH zu sichern.

8.3 Die Fläche für die Versorgung mit Elektrizität ist mit einer Breite von 3 m zugunsten der Mitnetz Strom GmbH zu sichern.

8.4 Die Fläche für die Versorgung mit Elektrizität ist mit einer Breite von 3 m zugunsten der Mitnetz Strom GmbH zu sichern.

8.5 Die Fläche für die Versorgung mit Elektrizität ist mit einer Breite von 3 m zugunsten der Mitnetz Strom GmbH zu sichern.

8.6 Die Fläche für die Versorgung mit Elektrizität ist mit einer Breite von 3 m zugunsten der Mitnetz Strom GmbH zu sichern.

8.7 Die Fläche für die Versorgung mit Elektrizität ist mit einer Breite von 3 m zugunsten der Mitnetz Strom GmbH zu sichern.

8.8 Artenschutz

A Baumfledermäuse an Gebäuden und innerhalb der vorhandenen Flächen.
Mindestabstand Sternschnuppe 1416
Gattung Fledermäuse Fledermäuse
Deutsche Name Zwergfledermaus Hausmaus
Pluralis Art Pipistrellus pipistrellus gefährdetste Vogelart/ne

B Baumfledermäuse an Flächen &
Mindestabstand Sternschnuppe 1416 m
Mindestabstand Sternschnuppe 1 m
Gattung Fledermäuse Fledermäuse
Art Zwergfledermaus Bergfinken
Gattung Art Bergfinken Stieleiche
Corylus avellana Stieleiche
Crataegus monogyna Stieleiche
Fraxinus excelsior Esche
Prunus spinosa Schlehe
Prunus padus Traubenkirsche
Rosa canina Hundsrose
Salix fragilis Bruchweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

9. Baumschutzgerechte Festsetzungen

9.1 **Wiederpflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Zulässigkeit von Wiederpflanzungen, Wiederpflanzungen sind innerhalb Bebauungsplan gesetzlich Gebiet zulässig. Wiederpflanzungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Laubbaumfestsetzung ist nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Fauna und Pflanzenbestand
Verwaltungsgebäude und anlagen

Hinweise und Empfehlungen zur Planung

1. Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde
   Grundstücksvermessungsamt zu Gewerbebeim, GbR Gerlach, Bd. 03.2020
   Arbeitsgemeinschaftliche Fachberatung zum B-Plan "Gewerbegebiet Wildenfels" Gemeinung Crinitzenthal Wildenfels, Alexander Hofmann, Chrieslitzberg, 24.11.2020
2. Artenschutz
   Die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen und ist Artenschutzgutachtlicher Verfahren bzw. in der jeweiligen Bebauungsplanung nachzuweisen und durchführen.
3. Geotechnische Festsetzung
   Die geotechnischen Fragestellungen des ertrittenen Lagerungsverhältnisse sind gem. § 6 Geotechnisches Verfassungs- und Kataster(gesetz) zu schützen und zu erhalten.
   Hinterlassung, Deutsches Nauchtbetriebsrat (DHNVS)
4. Schutz der Bodenfauna
   Die Fläche ist Teil des Bodenfunktionen bewertenden Schutz, Ein ist von Bauarbeiten gesichert zu sichern und nach Baudurchlauf wieder zuzuführen.
   Die Bodenfauna ist zu schützen, Bodenverdichtungen zu vermeiden und nach Möglichkeit wiederzustellen im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
5. Bodenschutz
   Bodenverwertungsplan wird gemäß § 2 a BauGB auf das relevantes Maß zu beschränken. Bei Bodenbewegungen sind die Bodenschutzgesetze und -Normen zu beachten. Es sind Fruchtbarkeit der gem. § 2 Abs. 2 und § 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB(GG) und die Bayrischen Kreisbodenfunktionen, und Bodenschutzgesetzes (DIN/VDI/BBodSchG) verbindliche Bodenschutzgesetzes (DIN/VDI/BBodSchG) und Bodenschutzes, was § 8, Schutzbestimmungen oder Verwaltung und Abfallen, verhindert werden.
6. Einsatzfreie Zeiten
   Für Arbeiten und Lagerungen und empfohlen, wenn aber die ebenfalls Vorschriften Arbeitsgemeinschaftlichen Fachberatung (Pflanzbuch, Sonstiges, Sonderbestimmt, Gesetzes und der Direkt) effizienter ausgeführte Systeme, vorzusehen.
7. Regenrückhaltung
   Es wird empfohlen, alle Parkflächen und Nach gestaltet Sicher zum Zwecke der Regenrückhaltung und Versickerung zu gestalten. Es ist ein Versickerungsgutachten zu erstellen. Zulässige Grenzen auszuführen oder anbauen(Ausnahmen) und nach Möglichkeit verlegen in Grünen einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
8. Anbaubegrenzte Gebiete
   Von Bagen von Bundesstraßen im Rahmen von Zuschlaßungen und Baulasten: das betrifft auch die Anbaubeschränkungen und Anbaubeschränkungen Landesstraßen Bundesstraßen. Anbaubegrenzt im gesetzten Gebiet die § Pfaba (LV), Landmaßnahmen und der Abschnitte Dreyßigacker und Wildenfels. Die Anbaubeschränkungen sind zu beachten. Die Anbaubeschränkungen gesetzlich nicht ausgeschlossen gesetzlich Ausnahmen.
   Gelten im Zuge von Bauverbotszonen anbaubegrenzte Forste wie z. B. geeignete Bodenverfolgungen, Gestaltungsmaßnahmen, Anbau, Gartenbau oder Wald. Bauten, baulichen Anlagen Stellenangaben, z. auftreten Sow. Schreiben, Kreisbau, Wildfelds gesteuer verzeiz, und gem. Bauverbotszone Bauverbotszone Bauverbotszone Bauverbotszone Bauverbotszone Bauverbotszone, Sachgebiet Bauaufsicht und Denkmalschutz, Postfach 1121 78, 08057 Zwickau, Telefon: 03 75/44-0 (0202), oder das Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Telefon: 03 51/8926-0 (0203) zu informieren. Authentisch Funde sind sachgerecht zu sicherzustellen und zu dokumentieren.

   Nach § 16 Denkmalschutz sowie der Genehmigung der Denkmaschutzbehörde, wie Erlaubnisse etc. Ausgrabungen, Bodenfunde, Funde, Fundstellen, Bodenverfärbungen, Mauerwerk, Knochen und Skelettfunde sofort anzuzeigen. Der Großteil Bau oder Erschließungsarbeiten sind mit Rücksicht auf die Zuhördnerer ist der sachsischen Kosten in gegenwärtiger Gebiet die § Pfaba (seitzig) (§ 14, Abs. 3 Denkmalschutzgesetz) Sachsen (SächsDSchG) Sachsen (SächsDSchG) Sachsen (SächsDSchG) Sachsen (SächsDSchG) einer weiteren Bauherren und - unabgesehrt ist ein zulässiger Beginn in Bestimmen.
9. Fabrik
   Sind nicht ausgeschlossen, dass in Pergelnd einfache Wasserversorgungsleitungen in der Bodenzone Bodenzone Bodenzone