Teil A : Planzeichnung

I. Festsetzungen durch Planzeichen zur Bebauung und Grünordnung nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 8 BauNVO)

GE (e) — Eingeschränktes Gewerbegebiet

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

2,8 — Baumassenzahl nach Pkt. 2.3 PlanzV
0,7 — Grundflächenzahl nach Pkt. 2.5 PlanzV
OK 279,00 müHN — Höhe d. baulichen Anlagen nach Pkt. 2.8 PlanzV

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze nach Pkt. 3.5 PlanzV

6. Verkehrsflächen
(§ 9(1)11 BauGB)

Einfahrtbereich nach Pkt. 6.4 PlanzV

10. Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(§9 (1)16 BauGB)

LÖ — Löschwassertank nach Pkt. 10.2 PlanzV

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9(1)20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen nach Pkt.13.2.1 PlanzV

Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen nach Pkt.13.2.1 PlanzV

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt. 13.2.2 PlanzV

Erhalten von Bäumen nach Pkt.13.2.2 PlanzV

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9(7) BauGB nach Pkt. 15.13 PlanzV

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Dachformen:

PD — Pultdach
FD — Flachdach

III. Sonstige unverbindliche zeichnerische Darstellungen

1. Bestandsangaben

vorhandenes Gebäude

Verkehrs- und Parkflächen

9.37 — Bemaßung

164 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern (Gemarkung Pulsnitz)

237,90 — Bestandshöhe

2. Leitungsbestand (Nachrichtliche Übernahme, Lage unsicher, dient nur zu Übersichtszwecken)

Stromleitung
Gasleitung
Abwasserleitung
Trinkwasserwasserleitung
Leitung Telekom
Leitung Telekom, stillgelegt

Teil B : Textliche Festsetzungen zur Bebauung und Grünordnung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) 1 Bau

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als **Eingeschränktes Gewerbegebiet.**
Die Einschränkung wird dahingehend festgesetzt, dass im Eingeschränkten Gewerbegebiet nur das angrenzende Wohngebiet nicht störende Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind.
Zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet weitere folgende, ansonsten in Gewerbegebieten allgemein zulässige Nutzungen:
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Unzulässig sind folgende, ansonsten in Gewerbegebieten allgemein zulässige Nutzungen (§1 Abs. 5 BauNVO):
Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Tankstellen (§8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Anlagen für sportliche Zwecke (§8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Unzulässig sind folgende, ansonsten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§1 Abs. 6 BauNVO)
Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Vergnügungsstätten (§8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

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

Das Maß der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet wird gem. §16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen. Die Angaben zur Grundflächenzahl, zur Baumassenzahl und zur Höhe der baulichen Anlagen gelten als Höchstmaß.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen §9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die vorhandenen Parkplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche besitzen Bestandsschutz.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen, §9 (3) BauGB

Die Oberkante (höchster Punkt) der baulichen Anlagen darf 279,00 müHN nicht übersteigen.

5. Verkehrsflächen, §9 (1) 11 BauGB

Zur gesicherten Erschließung des Plangebietes sind die vorhandenen 2 Zufahrten an der Mittelbacher Straße zu erhalten und zu nutzen.
Die Zugänge, Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. DIN 14090 sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.

6. Führung von Versorgungsleitungen sowie für die Abwasserbeseitigung, §9(1) 12 BauGB

Die Trinkwasser-, die Abwasser-, die Stromversorgung und die Telekommunikation sind im vorhandenen Bestand gesichert. Bedarfserweiterungen werden mit den Versorgern abgestimmt.
Die Regenwasserentsorgung erfolgt entsprechend Bestand.
Die Löschwasserversorgung wird über das vorhandene Trinkwassernetz über Hydranten zur Verfügung gestellt.
Die zusätzliche Bedarfsmenge kann über ein anzulegendes Wasserreservoir bereitgehalten werden.
Der Löschwasserbedarf ist gemäß §14 SächsBO, dem DVGW-Regelwerk sowie der Indsutriebaurichtlinie zu ermitteln.

7. Festsetzungen zu Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit der NauNVO)

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung eines Wasserreservoirs, das mit zunehmender Brandlast erweitert werden kann.

8. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen wird die Erhaltung von Grünflächen zur Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum festgesetzt. Es besteht auf diesen Flächen die Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Außerdem werden Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen auf dem Grünstreifen parallel zur Mittelbacher Straße festgesetzt. Als Gehölzart wird Carpinus betulus (Hainbuche) bestimmt. Die Anpflanzung von Gehölzstreifen zur Eingrünung des B-Plangebietes erfolgt auf der nördlichen und südlichen Grundstücksseite.
Als zu verwendende Gehölzarten werden festgesetzt:
Nordseite: Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Corylus avellana (Haselnuß)
Südseite: Rosa canina (Hundsrose), Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)
Die Pflanzstreifen sind jeweils zweireihig anzulegen.

9. Festsetzungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zur schalltechnischen Verträglichkeit der baulichen Nutzung des Plangebietes mit den angrenzenden Wohnnutzungen werden Immissionsrichtwerte festgesetzt.
Diese dürfen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung die Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden nach Ziffer 6 der TA-Lärm von 55 db (a) tags und maximal 40 db (a) nachts nicht überschreiten.

Von neuen Vorhaben im Gebiet dürfen keine schädlichen Geruchsimmissionen im Sinne der Geruchsimmissionen-Richtline (GIRL) ausgehen, die auf die gegenüberliegende Wohnbebauung einwirken können.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung von Hauptgebäuden

Bei Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe sind folgende Dachformen zulässig:
Pultdach, Flachdach
Die Dächer sind mit nichtglänzenden Materialien einzudecken.
Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

2 Fassadengestaltung

Zulässig sind: Putze, Holzverkleidungen mit Farbanstrichen
Unzulässig sind Kunststoffverkleidungen und die Farbe Weiß als Anstrich

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Stabgitterzäunen in der Farbe anthrazitgrau (RAL 7016) oder moosgrün (RAL 6005) oder als Hecken zulässig.
Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen.

4 Geländemodellierung

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

III. Hinweise

1. Landratsamt Bautzen
Untere Naturschutzbehörde

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.

Amt für Bodenordnung

Vor Beginn der Arbeiten sind im Vermessungsamt aktuelle Auskünfte einzuholen.

Bauaufsichtsamt

Der Satzungsbeschluß soll gefaßt werden über den Bebauungsplan `Mittelbacher Straße´. In der Begründung zum Beschluß ist darzustellen, dass damit der VE Plan Nr. 1 Sondergebiet Nr. 3 ersetzt wird.

2. Landesamt für Archäologie

Für geplante Maßnahmen (bauliche Erweiterungen / Veränderungen) ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich.
Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. §20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.
Darüber hinaus wird sich das LAfArch. einen Einblick in das angeschnittene Bodenarchiv verschaffen. Deshalb ist es mindestens 3 Wochen vor Baubeginn zu informieren. Die Bauanzeige sollte das Datum des Baubeginns, die ausführenden Firmen die wesentlichen Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

3. Deutsche Telekom

Der ehemalige Lebensmittelmarkt ist an das Festnetz der Deutschen Telekom AG angebunden.
Entsprechend markierte Anlagen sind abgeschaltet. Eine Wiederinbetriebnahme ist nicht vorgesehen.
Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist zur Zeit nicht geplant.
Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten.

4. ENSO Energie Sachsen Ost AG

Allgemein

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet.
Außer Betrieb (a.B.) befindliche Kabel/Leitungen sind als unter Spannung/unter Druck stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO Energie Sachsen Ost AG, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.
Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine Auskunftserteilung (Schachtschein) im Regionalbereich bautzen einzuholen. Dies gilt auch, wenn zum Zeitpunkt der Stellungnahme kein Anlagenbestand vorhanden war.

Stromanlagen

Bei der Errichtung/Änderung von Bauwerken/Verkehrsanlagen, Verlegung von Leitungsanlagen sowie Geländegestaltung sind folgende seitliche Mindestabstände zu unseren Anlagen einzuhalten:
- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen äußerer Rand Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
Durch Baumaßnahmen/Änderungen dürfen die Sicherheit und Zugänglichkeit der Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Diese dürfen nicht überbaut/unterbaut werden. Auf Großgrünbebauung im Bereich von Elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.
Bei Neuanschlüssen an das Netz der ENSO Netz GmbH und bei Veränderungen von Anschlüssen oder Leistungserhöhungen muss eine im Elektroinstallateurverzeichnis eingetragene Fachfirma beauftragt werden.
Sollten Änderungen an den Leitungen notwendig sein, so ist mindestens 3 Monate vor dem gewünschten Termin ein Umverlegungsauftrag zuzustellen.

Gasanlagen

Eine Überbauung der Versorgungsnalgen ist unzulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindesabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gasleitung einzuleiten und im Vorfeld abzustimmen.
Bei der Baumaßnahme müssen die anerkannten Regeln der Technik (z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) beachtet werden.
Für eingetragene Abstands- und Rohrüberdeckungsmaße wird keine Gewähr übernommen.
Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufes sind Quergräben von Hand zu ziehen. Kabel sind zu orten.
Während der Baumaßnahme müssen die versorgungsleitungen so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung kleiner 0,2 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen keisterbezirk abzustimmen sind, befahrenw erden. Freigelegte Rohr-leitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel zu schützen.

5. ewag Kamenz
Abwasserentsorgung

Der Standort ist an das Abwassernetz angeschlossen. Vorhandene Anlagen sind dargestellt. Lage und Tiefenangaben können vom tatsächlichen Bestand abweichen und unvollständig sein.
Um die genaue Lage der Leitungen festzustellen, sind zu Lasten des Auftraggebers Suchschachtungen an den erforderlichen Stellen bereits in der Planungsphase durchzuführen.

Verfahrensvermerke zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 Sondergebiet Nr.3 Lebensmittelmarkt 'Mittelbacher Straße' Pulsnitz zum Bebauungsplan 'Mittelbacher Straße' Pulsnitz

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pulsnitz hat in der öffentlichen Sitzung am 21.09.2010 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss Nr. 2010/0194 wurde am 29.09.2010 im Pulsnitzer Anzeiger, dem amtlichen Mitteilungs- und Bekanntmachungsblatt, ortsüblich bekannt gemacht.

Pulsnitz, den 30. NOV. 2010
Ort, Datum, Siegel — STADT PULSNITZ Bürgermeister
Unterschrift Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 29.09.2010.

Pulsnitz, den 30. NOV. 2010
Ort, Datum, Siegel — STADT PULSNITZ Bürgermeister
Unterschrift Bürgermeister

3. Offenlagebeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pulsnitz hat am 21.09.2010 mit Beschluß Nr. 2010/0195 beschlossen, den Entwurf des geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Begründung sowie mit dem Umweltbericht i.d.F.v. 10.09.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2010 bis einschließlich 08.11.2010 öffentlich auszulegen.

Pulsnitz, den 30. NOV. 2010
Ort, Datum, Siegel — STADT PULSNITZ Bürgermeister
Unterschrift Bürgermeister

4. Offenlage des Planentwurfs mit Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des geänderten Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung Teil A und dem Textteil B einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht i.d.F.v. 10.09.2010 hat nach öffentlicher Bekanntmachung durch Abdruck im Pulsnitzer Anzeiger, dem amtlichen Mitteilungs- und Bekanntmachungsblatt, Ausgabe Oktober 2010 vom 29.09.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2010 bis einschließlich 08.11.2010 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Pulsnitz öffentlich ausgelegen.

Pulsnitz, den 30. NOV. 2010
Ort, Datum, Siegel — STADT PULSNITZ Bürgermeister
Unterschrift Bürgermeister

5. Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pulsnitz hat mit Beschluß Nr. 2010/0241 vom 16.11.2010 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft.
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 25.11.2010 mitgeteilt worden.

Pulsnitz, den 30. NOV. 2010
Ort, Datum, Siegel — STADT PULSNITZ Bürgermeister
Unterschrift Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Planentwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 10.09.2010 mit redak. Änderungen vom 15.11.2010 wurde am 16.11.2010 mit Beschluß Nr. 2010/0242 durch den Stadtrat der Stadt Pulsnitz als Satzung beschlossen.

Pulsnitz, den 30. NOV. 2010
Ort, Datum, Siegel — STADT PULSNITZ Bürgermeister
Unterschrift Bürgermeister

7. Genehmigung oder Anzeige des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 2 und § 246 Abs. 1a BauGB)

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Rechtsverstöße wurden nicht geltend gemacht.

Pulsnitz, den 18.01.2011
Ort, Datum, Siegel — STADT PULSNITZ Bürgermeister
Unterschrift Bürgermeister

8. In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) und Ausfertigung

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist am 26.01.11 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan ab dem 26.01.2011 in der Stadtverwaltung Pulsnitz während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Pulsnitz, den 27.01.2011
Ort, Datum, Siegel — STADT PULSNITZ Bürgermeister
Unterschrift Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

'MITTELBACHER STRASSE' Stadt PULSNITZ

INHALT	MASSSTAB	PLANNR.	BEARBEITER	DATUM
Bebauungsplan	M. 1: 500	1	Dipl.-Ing. Ch. Tenne	mit redakt. Änderungen vom 15.11.2010 10.09.2010

BÜRO für LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + FREIRAUMPLANUNG
Dipl.-Ing. Christine Tenne, Architektin für Stadtplanung,
Freie Landschaftsarchitektin, 01917 Kamenz
Pulsnitzer Str. 6, Tel. 03578/303393, Fax 03578/306344, kamenz@buero-tenne.de
www.landschaftsarchitektin-tenne.de

SPEICHERPFAD G:/CT/B-Plan/Pulsnitz/Pläne