

Satzung **der Stadt Frankenberg über den Bebauungsplan Nr. 1 für das** **„Gewerbegebiet Hainichener Straße“**

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.90 und durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93, sowie nach § 83 der SächsBO vom 17.07.92 (SächsGVBl. S.363) i.d.F. Neuveröffentlichung vom 20.08.92 vom 20.08.92 (SächsGVBl. S.375) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.02.1994 und mit Genehmigung des Regierungspräsidiums Chemnitz folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das „Gewerbegebiet Hainichener Straße“, in der Fassung der vereinfachten Änderung vom 19.09.1996, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hainichener Straße“, erlassen:

Bebauungsplan Nr. 1 **„Gewerbegebiet Hainichener Straße“**

Teil A – Planzeichnung **(als Bild einfügen)**

Teil B – Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1,8 BauNVO)
 - 1.1. Gewerbegebiet
Das Gewerbegebiet dient nach § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Eine Einschränkung der Betriebszeiten wird vorgegeben. Es ist kein Nachtbetrieb zugelassen, die Gewerbe dürfen maximal zweischichtig Arbeiten (6.00 – 22.00 Uhr)
 1. Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - c) Anlagen für sportliche Zwecke
 2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 3. Unzulässig sind:
 - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - b) Vergnügungsstätten
 - c) Lebensmittelmärkte, ausgenommen Getränkehandel
 - d) Grundwassergefährdende oder geruchsemitte Betriebe
 - e) Tankstellen
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)
siehe Eintragung im Plan

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - 3.1. Für das Plangebiet gilt die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzte Ausweisung.
 - 3.2. Unterirdische Gebäudeteile sind auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.
 - 3.3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend Planzeichen 15.3 PlanzV 90 umgrenzten Flächen sind im Gewerbegebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der SächsBO in den Abstandsflächen zugelassen werden können, ausgeschlossen.
Ausnahmsweise sind für die Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen zugelassen.
 - 3.4. Das Vortreten von Gebäudeteilen um max. 1,0 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig.
4. Bauweise (§ 22 BauNVO)
siehe Eintragung im Plan
5. Stellung der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
siehe Eintragung im Plan
6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlage (ebenerdiges Vollgeschoß) darf keine höhere Differenz als 0,75 m zum durchschnittlichen natürlichen Geländeniveau aufweisen. Die maximale Abweichung der EFH vom vorhandenen natürlichen Gelände an den Gebäudeaußenwänden beträgt 1,25 m.
7. Stellplätze/Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche und in Garageschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
8. Grünordnung (§ 9 und § 178 BauGB)
 - 8.1. Der Grünordnungsplan vom Ingenieurbüro Bewer/Krettek GmbH vom 06.04.1994 zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hainichener Straße“ ist integrierter Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan.
9. Versorgungsanlagen, -leitungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
 - 9.1. Zu der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Gashochdruckleitung besteht die Forderung des Versorgungsunternehmens von 5 m Anbaufreiheit.
10. Zufahrtsbeschränkungen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
siehe Eintragung im Plan
11. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Der Straßenraum der Planstraße ist entsprechend dem Regelquerschnitt zu unterteilen.

12. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Planteil gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belasten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassadengestaltung (§ 83 Abs. 1 SächsBO)

1.1. Material

1.1.1. für Hauptgebäude

Verblendungen mit Natur- und Kunststeinimitation sowie Dachpappen sind nicht zulässig.

1.1.2. für Nebengebäude

analog Hauptgebäude

1.2. Farbgestaltung

1.2.1. für Hauptgebäude

Grellfarbige, reflektierende sowie schwarze und anthrazitfarbige Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.

Empfehlung: Farben der Erdfarbskala

1.2.2. für Nebengebäude

analog Hauptgebäude

2. Dachform (§ 83 (1) SächsBO)

2.1. Festsetzung der Dachform

Als Dachform ist Satteldach festgesetzt.

Die Dachneigung kann zwischen 15° und 30° betragen.

Für Nebengebäude ist Pultdach zulässig.

2.2. Ausnahmen

Ausnahmsweise sind Sheddach und zusammengesetzte Pultdächer sowie Flachdächer/begrünt zulässig.

3. Dachgestaltung (§ 83 (1) SächsBO)

3.1. Material

ohne Einschränkung

3.2. Farbgestaltung

Es sind Dacheindeckungen in Grau bis Schwarzgrau zulässig.

3.3. Ausnahmen

Bei Gebäudehöhen bis 5 m Firsthöhe ist bei flachgeneigtem Satteldach eine Begrünung zulässig.

- 3.4. Zulässigkeit von Dachaufbauten, Dachreitern, Dacheinschnitten
 - 3.4.1. für Hauptgebäude
sind Dachaufbauten bis $\frac{1}{4}$ der Trauflänge zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Der Mindestdachüberstand wird mit 0,50 m festgesetzt.
 - 3.4.2. für Nebengebäude
sind Dachaufbauten unzulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 83 (2) SächsBO)
 - 4.1. Materialgestaltung der Stellplatz-, Zufahrts-, Zugangs- und Stauraumflächen
Stellplatzflächen sind in fugenweiter Betonsteinpflasterung auszuführen.
Für Zufahrten, Zugänge, Stauraumflächen und Fahrgassen ist Normalpflasterung festgesetzt.
Ausnahmsweise ist Asphalt zulässig.
 - 4.2. Materialgestaltung der Lager- und Produktionsflächen im Freien
Betonsteinpflasterung ist festgesetzt.
 - 4.3. Gestaltung der Vorgartenflächen
Auf Vorgartenflächen ist Bauverbot für Nebengebäude und Fliegende Bauten festgesetzt.

- 5. Einfriedungen (§ 83 (2) SächsBO)
 - 5.1. Materialgestaltung der Einfriedung
 - 5.1.1. zur Straße
Zäune an Straßenbegrenzungslinien sind mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Gehweghinterkante und einer Strauchvorpflanzung aus einheimischen, standorttreuen Gehölzen von 1,50 m Höhe zulässig.
 - 5.1.2. zu den Grundstücksgrenzen
Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind nur in Form von Hecken, Sträuchern oder Drahtzäunen an Stahlrohrmasten mit Bepflanzung zulässig.
 - 5.2. Höhe der Einfriedungen
Als Maximalhöhe einer Einfriedung ist 2,0 m zulässig.
Sockelmauerwerk ist bis auf 0,3 m, bezogen auf die Gesamthöhe des Zaunes, zulässig.
Bei begründeten und nachgewiesenen Sicherheitsbedürfnissen sind ausnahmsweise auch Einfriedungen in einer Gesamthöhe von über 2,0 m zulässig.

- 6. Werbeanlagen (§ 83 (1) SächsBO)
 - 6.1. Art der zulässigen Werbeanlagen
Werbeanlagen sind als einmalige Wandschrift bzw. Wandbemalung oder Wandausleger sowie freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 6.2. Standort von Werbeanlagen
Dachwerbeanlagen und Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie des als Werbeträger zugehörigen Gebäudes sind ausgeschlossen.
Von der Autobahn einsehbare Werbeanlagen sind unzulässig.
 - 6.3. Größe der Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen maximal 15% einer Wandfläche einnehmen. Von der Gebäudekante ist ein Minimalabstand von $\frac{1}{6}$ der zugehörigen Wandfläche einzuhalten.
 - 6.4. Zulässige Beleuchtung von Werbeanlagen
Beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig; Wechsellichtwerbeanlagen und bewegliche (laufende) Lichtwerbung sind unzulässig.

- 6.5. Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen, die für den Anschlag von Plakaten o.ä. bestimmt sind Litfaßsäulen, Schaukästen, Fahnen und Werbemasten sind zulässig.
- 6.6. Zulässigkeit von Warenautomaten
Warenautomaten sind unzulässig.

- 7. Geländeänderungen und Stützmauern (§ 83 (2) SächsBO)
 - 7.1. Zulässiges Maß an Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind maximal 1,5 m vom vorhandenen Geländeniveau zulässig.
 - 7.2. Zulässiges Maß von Stützmauern
Stützmauern sind bis maximal 0,8 m Höhe zulässig.
 - 7.3. Gestaltung von Stützmauern
Natursteinmauer oder Klinkermauerwerk ist bindend.