

Satzung **der Stadt Frankenberg über den Bebauungsplan Nr. 12 für das** **„Gewerbegebiet Mühlbacher Straße“**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL. 1990 II S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBL. 1990 II S. 885, 1122), beschließt die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 12 für das „Gewerbegebiet Mühlbacher Straße“, vereinfacht geändert mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg/Sa. am 09. März 1994, bestehend aus der Planbezeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung:

Bebauungsplan Nr. 12 **„Gewerbegebiet Mühlbacher Straße“**

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

Teil B – Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB)**

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1. Gewerbegebiet – GE –
(§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Anforderungen der TA Luft und Lärm für Gewerbegebiete in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

Eine Einschränkung der Betriebszeiten wird vorgegeben. Es ist kein Nachtbetrieb zugelassen, die Gewerbe dürfen max. 2-schichtig arbeiten (6.00 – 22.00 Uhr).

Die Emissionen dürfen nicht zu erheblichen Belästigungen im Gebiet und nicht zu wesentlich störenden Belästigungen der benachbarten Gebiete führen.

- 1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe –
(§§ 1 Abs. 4 – 6 und 8 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Gewerbebetriebe, die einer Genehmigung nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) bedürfen (Liste B) sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen zulässig.

Folgende Grenzwerte dürfen nicht überschritten werden:

Lärmemission

Tag 60 dB (A) / m²

Nachtbetrieb ist nicht zulässig. Die Betriebszeiten sind zwischen 7.00 und 19.00 Uhr festzulegen.

Sonstige Emissionen dürfen nicht zu wesentlich störenden Belästigungen der Wohnnutzung im benachbarten Gebiet führen.

1.3. Bei der Ansiedlung von Betrieben in den unter 1.1. und 1.2. genannten Baugebieten sind vorher im Hinblick auf die festgesetzten Grenzwerte durch Gutachten die Einhaltung der zulässigen Emissionen nachzuweisen sowie erforderlichenfalls emissionsbegrenzende Maßnahmen oder Schallschutzmaßnahmen einzuleiten.

1.4. Garagen und Stellplätze
(§ 12 BauNVO)

Der Abstand der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen soll mindestens 5,0 m betragen.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Pflaster oder Betonplatten auszuführen.

1.5. Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der technischen Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind, soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind, ausnahmsweise zugelassen.

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
(§§ 16, 17 BauNVO)

Entsprechend den Einschreibungen im Plan als Höchstwert festgelegt

2.2. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)

Die ausgewiesenen Vollgeschosse (VG) sind zulässig, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden, die allseitigen Traufhöhen bis zu einem VG an keiner Stelle das Maß von 4,0 m, bei zwei VG von 7,5 m und bei 3 VG von 9 m überschreiten.

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Die Gesamtgebäudehöhe darf 14,0 m nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1. Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Im übrigen richten sich die Abstandsflächen nach § 6 der SächsBO.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

4. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sollen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Sichtfelder
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Der Verkehrsanschluß des an der nordwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Grundstückes ist über die Heizhausstraße nur an der bezeichneten Stelle zulässig.

6.2. Für die Grundstücke an der Erschließungsstraße ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig, über welche der gesamte Ein- und Ausfahrtverkehr abzuwickeln ist.

6.3. Zufahrten zu den Grundstücken über die Mühlbacher und Heizhausstraße sind außer der unter 6.1. genannten Ausnahme nicht zulässig.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Führung der Versorgungsleitungen (für Abwasser, Wasser, Fernmelde, Elektrizität, Fernwärme) ist nach den Grundsätzen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben zu sichern.

Die zeichnerische Darstellung der Leitungen in den öffentlichen Flächen entspricht nicht immer der tatsächlichen Lage.

8. Einschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Gebäude des Baugebietes an das Fernwärmenetz anzuschließen und zu beheizen.

Als Zusatzheizung sind auch Anlagen zulässig, die erneuerbare Energien wie Wind- und Sonnenenergien nutzen. Zulässig als Zusatzheizung ist auch die Nutzung betriebsbedingter Abwärme, sofern eine wesentliche Belästigung durch Rauch und Abgase ausgeschlossen ist.

9. Anlagen, Maßnahmen zum Schutz und Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung sind folgende Forderungen im GEE zu sichern (siehe auch Begründung):

- Nutzungsbeschränkung für Betriebe,
 - die Anlagen im Freien betreiben
 - die sehr hohen anlagenbezogenen Fahrverkehr verursachen
- Forderungen zur Bauausführung von Werkhallen
 - Tore an den Fassaden, die den Wohngebieten abgewandt sind
 - geschlossene Lichtöffnungen (feststehende schalldämmende Fenster).
- Reduzierung von Flächen, von denen Emissionen ausgehen
- Abschirmung anlagenbezogener Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) durch Gebäude.
Es gilt:
Gebäude sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche parallel zur Mühlbacher Straße anzuordnen.
Die Straßen und Parkplätze sind südlich der Gebäude anzugliedern, um die Abschirmung der Verkehrsflächen zum nördlich an die Mühlbacher Straße angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB)

10.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen ist eine Anpflanzung mit den unter 10.2. und 10.3. aufgeführten Arten vorzunehmen, davon 30 % als Großbäume.

10.2. Bäume
Pflanzgrößen STU 16 – 18 cm

Praxinius Excelsior	-	Esche
Quercus Robur	-	Stieleiche
Populus Tremula	-	Zitterpappel
Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus Betulus	-	Hainbuche
Acer Campestre	-	Feldahorn
Prunus Avium	-	Vogelkirche
Sorbus Aria	-	Mehlbeere
Sorbus Aucuparia	-	Eberesche
Tila	-	Linde

sowie Obstbäume in allen Sorten

10.3. Sträucher
Pflanzgrößen 80 – 100 cm

Ligustrum Valgare	-	Liguster
Corylus Avellana	-	Hasel
Viburnum Lantana	-	Wolliger Schneeball
Rosa Canina	-	Hundsrose
Cornus Mas	-	Gelber Hartriegel
Lonicera Xylosteum	-	Heckenkirsche
Euonimus Europaeus	-	Pfaffenhütchen

Von dem vorgegebenen Artenspektrum sollen Gehölze mehrerer Gattungen gepflanzt werden.

10.4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

In den Gewerbegebieten sind 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten, primär als mehrseitige, geschlossene Schutzpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Dichte: 1 Strauch = 1 m² , 1 Baum = 10 m²

10.5. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschl. der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück einzuleiten.

10.6. Der geplante offene Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers nach dem Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten (Raubettrinne).

10.7. Der landschaftspflegerische Begleitplan des Ingenieurkontors GmbH vom 25.07.1992 ist dazu ergänzend Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Aussagen dieses Planes sind als Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bei der Herstellung und Nutzung der Freiflächen zu beachten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, §§ 12, 83 SächsBO)

11. Gestaltung baulicher Anlagen, Fassadengestaltung

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derartig in Einklang zu bringen, dass sie deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören und auf die Umgebung Rücksicht nehmen. Mindestens 30% der Fassaden über 50 m² Fläche sind zu begrünen.

12. Dachgestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung ist allgemein von 0° bis 38° zulässig. (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur vereinf. Änderung des B-Planes vom 09.03.1994)

13. Gestaltung von Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind mit hochwüchsigen Bäumen abzupflanzen, wobei für 4 – 6 Stellplätze mind. 1 Baum zu pflanzen ist.

14. Abfallbehältnisse

Mülltonnen, Container sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Erschließungsstraße aus nicht sichtbar sind.

15. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind bis 0,80 m zulässig.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

16. Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.

17. Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet dürfen Werbeanlagen je Gebäude 6% der Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Werbefläche wird begrenzt je Anlage auf 6 m².

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

18. Planungsgrundlage bildeten
 - a) Lage- und Höhenplan mit Grenzen im M 1 : 500 erstellt vom Vermessungsbüro Schütze Freiberg
 - b) Topographische Karte M 1 : 10.000 Frankenberg
 - c) Die Flurstücksgrenzen sind von der Flurkarte 1 : 2000 vergrößert. Sie dienen nur zu Übersichtszwecken.

19. Das im Bebauungsplan vom 24.07.1991 ausgewiesene Mischgebiet sollte als beschränktes Gewerbegebiet geplant werden.