

## Gesetzliche Grundlagen

### **Zum Bebauungsplan der Stadt Pegau „Gewerbegebiet Pegau-Zauschwitz“**

Baugesetzbuch (-BauGB-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I; S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I; S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I; S.58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. Nr. 1401)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S.889), zuletzt geändert durch zweites Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30. April 1998.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S 1601, bereinigt 1995 S. 106)

### Verfahrensdaten

#### Abgrenzung :

- 1) im Norden : vorhandene Straße zur Bahnlinie
- 2) im Westen : durch die Bahnlinie Zeitz-Leipzig
- 3) im Süden : durch das Gewerbegebiet Pegau-Carsdorf
- 4) im Osten : durch die Staatsstraße S 68 Pegau - Wiederau

Größe : Der Geltungsbereich umfaßt ca. 1,9 ha.

## Textliche Festsetzungen

### Zum Bebauungsplan der Stadt Pegau „Gewerbegebiet Pegau-Zauschwitz“

#### A : Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1) Art der baulichen Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Bau GB, § 1 bis 15 Bau NVO

##### 1.1) Die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zwischen

- im Norden die vorhandene Straße zur Bahnlinie
- im Westen durch die Bahnlinie Zeitz-Leipzig
- im Süden durch das Gewerbegebiet Pegau-Carsdorf
- im Osten durch die S 68 Pegau-Wiederau

wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bau NVO festgesetzt:

Die Anzahl der im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ist begrenzt auf 1 Wohnung pro Gewerbefläche.

##### 1.2) Die im Plan mit der entsprechenden Signatur und Hinterlegung kenntlich gemachten Flächen werden als Verkehrsflächen - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - festgesetzt. Die Ausweisung der Flächen erfolgt entsprechend dem Planeintrag.

##### 2) Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO

##### 2.1) Für das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die jedoch nur im Rahmen der als überbaubar ausgewiesenen Fläche realisierbar sind.

##### 2.2) gem. § 17 Abs. 4 BauNVO erfolgt die in der Planzeichnung angegebene Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

##### 2.3) Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgelegt.

##### 2.4) Gemäß § 17 BauNVO wird die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgelegt.

##### 3) Bauweise

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO

##### 3.1) Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die „Offene Bauweise“ - gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## Blatt 2

4) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO

4.1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

5) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
§ 9 Abs. (1) Nr. 23 BauGB

5.1) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung von Luftverunreinigungen feste Brennstoffe, wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden.

### **B : Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (öBV) gemäß § 83 SächsBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1) Geltungsbereich

1.1) Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegau-Zauschwitz“ der Stadt Pegau.

1.2) Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung regelt:

- die Gestaltung der Dächer
- die Gestaltung der Gebäudehöhen

2) Gestaltung der Dachform und Dachneigung

2.1) Innerhalb des Baugebietes sind für jegliche Gebäude geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 30° vorgeschrieben. Flach- oder leicht geneigte Pultdächer sind ebenfalls zulässig.

3) Zulässige Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 2 BauGB, § 17 Abs. 5 und § 15 BauNVO

3.1) In den festgesetzten GE-Gebieten sind die Gebäudehöhen auf max. 10,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist OK Straße. Eine Staffelung der Gebäude in der Höhenabwicklung ist anzustreben.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind technische Teilbereiche, die konstruktiv oder betriebsbedingt die Höhe überschreiten müssen.

- 4) Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB
- 4.1) Die Verkehrsflächen sind in Bezug auf Nutzungsgliederung, Querschnitt und Trassenführung in der Planzeichnung beschrieben.

**C : Hinweise**

- 1) Denkmalschutz
- 1.1) Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein archäologischer Relevanzbereich gem. § 2 (5g) SächsDschG. Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Funde sind zu sichern und dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden mitzuteilen. Grabungsarbeiten sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem o.g. Landesamt zu treffen.
- 2) Altlastenverdachtsflächen
- 2.1) Eine Altlastenerkundung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegau-Zauschwitz“, Stadt Pegau hat bisher keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht erbracht. Sollten für diesen Bereich durch weitere Untersuchungen Hinweise auf Altlasten bekannt werden, sind diese dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Leipzig mitzuteilen.

**D : Grünordnerische Festsetzungen**

nach § 9(1) Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB

1) Schutz und Pflege der Landschaft

1.1) Oberbodensicherung und Bodenschutz

1.2) Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß BauGB § 1 Abs. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 20, EGAB § 7 Abs. 3, der DIN 18915 und nach dem Merkblatt „Gewährleistung des Bodenschutzes bei Einzelvorhaben“ zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

1.3) Pestizid-, speziell Herbizideinsatz; ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

2) Gestaltung der Stellplätze für Personen- und Lastkraftwagen  
§ 9 (1) BauGB, § 12 BauNVO

2.1) Oberirdische private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als Pflaster mit mindesten 20 % Fugenanteil mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungsbereich auszuführen und mit standortgerechten Gräsermischungen zu begrünen und zu erhalten.

2.2) Auf privaten Stellplatzanlagen ist je 4 KFZ-Stellplätze bzw. 60 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche eine Fläche von der Größe eines Stellplatzes (mindestens aber 6 m<sup>2</sup>) mit Bodendeckern einzugrünen und mit einem Baum zu bepflanzen.

3) Pflanzgebote und Pflanzbindungen

3.1) Pflanzgebote

3.1.1) Straßenböschungen und Grünflächen werden mit Landschaftsrasen mit Wildkräutern eingesät bzw. mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.  
z.B.: Kurzblühender Böschungs- und Extensivrasen (mit Klee und Kräutern - für Dämme und Grünstreifen)

Artenzusammensetzung :

5 %	Agrostis tenuis
40 %	Festuca ovina
10 %	Festuca rubra rubra
15 %	Festuca rubra commutata
4 %	Phleum pratense
2 %	Sanguisorba minor
1 %	Lotus corniculatus
1 %	Medicago lupulina
1 %	Trifolium dubuim
1 %	Achillea millefolium

Es sollen maximal zwei Schnitte im Jahr durchgeführt werden. Die Anwendung von Herbiziden bei der Unterhaltungspflege ist zu unterlassen.

- 3.1.2) Die vorgesehenen Anpflanzungen von Gehölzen sind mit nachstehend aufgeführten standortgerechten Arten auszuführen:  
Die Vorschriften über Pflanzabstände der Versorgungsträger z.B. WESAG, BahnAG sind zu beachten.

**Geeignete Gehölzarten :**

**Art / Sorte**

**Qualität**

***Bäume***

Tilia cordata H. 3xv D.b. 14-16

***Obstgehölze***

Apfel „Geheimrat Dr. Oldenburg“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Goldparmäne“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Gravensteiner“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Jakob Lebel“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Landsberger Renette“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Rheinischer Bohnapfel“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Kaiser Wilhelm“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Schöner von Boskoop Typ Achberg“	H. 2xv m.B. 8-10
Birne „Bosc's Flaschenbirne“	H. 2xv m.B. 8-10
Birne „Köstliche aus Chameux“	H. 2xv m.B. 8-10
Petersbirne	H. 2xv m.B. 8-10
Walnuß (Juglians regia)	H. 2xv m.B. 8-10
Süßkirsche „Büttners Rote“	H. 2xv m.B. 8-10

***Sträucher***

Corylus avellana	4 Triebe 60-100
Euonymus europaeus	3 Triebe 60-100
Rhamnus frangula	3 Triebe 60-100
Rhamnus catharticus	3 Triebe 60-100
Crataegus monogyna	3 Triebe 60-100
Crataegus laevigata	3 Triebe 60-100
Lonicera xylosteum	4 Triebe 60-100
Prunus spinosa	3 Triebe 60-100
Rosa spec.	3 Triebe 60-100
Viburnum opulus	4 Triebe 60-100
Cornus mas	3 Triebe 60-100

3.2) Pflanzbindungen

3.2.1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grundsätzlich alle Bäume und Sträucher zu schützen und auf Dauer zu unterhalten. Soweit sie abgängig sind, sind sie durch neue zu ersetzen.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (siehe Deutsche Norm : „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ - DIN 18920 vom Okt. 1973)

Aufgestellt:

Pegau, den 14.09.1998

B.  
Bürgermeister



# Übersichtslageplan M 1:50.000

