



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung  
Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO.  
Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Hilfskräfte (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zulässig.  
Messlatze, unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannte Anlagen, sind unzulässig.

**2. Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur ausnahmsweise, z. B. für Besucherstellplätze, zulässig. Für jeweils 5 Stellplätze ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln 1 Baum zu pflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

**3. Nutzungsbeschränkungen**

Im gesamten Gebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemission (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach 2,4 der Anlage in der Fassung vom 27.02.1986 abzulesen. (§ 9 Abs. 3 Nr. 24 BauNVO)  
Feste fossile Heizstoffe, wie Holz und Kohle, bei deren Verbrennung Luftverunreinigungen im Sinne des § 3 Abs. 4 BImSchG entstehen, dürfen nicht verwendet werden.

Der "Beurteilungswert" der von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Summe aller Geräusche darf im gesamten Wirkungsbereich außerhalb der Betriebsgrundstücke auf die Wohngebiete höchstens bis zu folgenden "Emissionsrichtwerten" im Sinne des 12.11.88 bzw. Richtlinie VDI 2088 Bl. 1 (9/85) einwirken:

- auf Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) tagsüber 55 dB (A) nachts 40 dB (A)

Ist für den Wirkungsbereich kein Bebauungsplan aufgestellt, so ist die tatsächliche bauliche Nutzung in Einklang mit der Anwendung der §§ 7-11 BauNVO zugrunde zu legen.

Die Anfallabfuhrung ist durch eine vertragliche Müllentsorgung zu organisieren. Sondermüll und gewerbliche Abfälle sind entsprechend dem Abfallgesetz und der Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung zu beseitigen.

**4. Stellung der baulichen Anlagen**

Die wesentlichen Grundkanten sind parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsfläche auszurichten.

**5. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Erdgeschosssohlennhöhe darf im Mittel max. 0,3 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen in Verlängerung der öffentlichen Gebäudelinien) für Veränderungen gilt die Anlagenhöhe, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche.

**B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

**1. Dächer**

In Gewerbegebieten sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.

**2. Wandflächen**

Mindestens 20 % der geschlossenen Wandflächen von Gebäuden mit mehr als 10 m Höhe sind mit Klettergehäusen zu begrünen.

**3. Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind bis 2,5 m Höhe im Abstand von mindestens 2 m von der öffentlichen Straße zulässig.

**C. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

**1. Abgrenzung zum Landschaftsraum**

Die Abgrenzung des Gewerbegebietes im nördlicher und westlicher Richtung erfolgt durch einen mindestens 7,5 m breiten Randstreifen parallel zur Grundstücksgrenze, in östlicher Richtung durch einen 12 m breiten Randstreifen parallel zur kommunalen Straße. Südlich des Gewerbegebietes erfolgt die Abgrenzung durch die Anlagen der überbaubaren auf der bestmögliche des Grundstückes 106. Diese Flächen sind mit standortgerechten Gehölz entsprechend der landschaftspflegerischen Begleitplan enthaltenen Pflanzliste zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. (Maßnahme 1)

Abstand zwischen Baugrenze und Straßeneinbegrenzungslinie

Bestand der Verkehrsfläche ist durchgehend mit 5 m breiter Rasenfläche zu bepflanzen. Davon ausgenommen ist ein 10 m breiter Bereich zur Investitionsfläche (Maßnahme 2).

Abgrenzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Graben tiefe ohne jedes Inversen ist mit 5 m breiter Rasenfläche heckenförmig, anlage des landschaftspflegerischen Bestandes zu bepflanzen (Maßnahme 3).

Abgrenzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Graben tiefe ohne jedes Inversen ist mit 5 m breiter Rasenfläche heckenförmig, anlage des landschaftspflegerischen Bestandes zu bepflanzen (Maßnahme 3).

Abgrenzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Graben tiefe ohne jedes Inversen ist mit 5 m breiter Rasenfläche heckenförmig, anlage des landschaftspflegerischen Bestandes zu bepflanzen (Maßnahme 3).

**D. ANLAGE**

1. Archaische Funde, insbesondere Metallgegenstände, Keramik, Glas, Knochen, Bronze, Eisen und Metall, Münzen, Urkunden, Briefe, Druckereien aller Art, auch Fundamente, etc., die bei der Ausführung der Arbeiten gefunden werden, sind sofort dem Archäologischen Dienst zu melden. Deren 20 000,- Marktschätzungs-Fundstempel sind unverzüglich weiter zu übermitteln.

2. Von Beginn an sind alle Arbeiten mit dem Archäologischen Dienst abzustimmen. Insbesondere sind alle Grabungen durch schriftliche Bauverfahren zu genehmigen vorher zu unterbreiten.

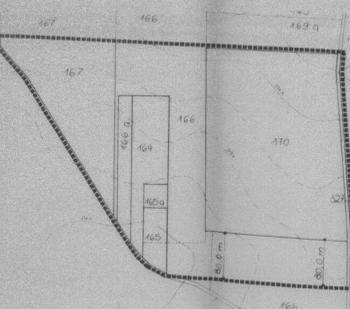
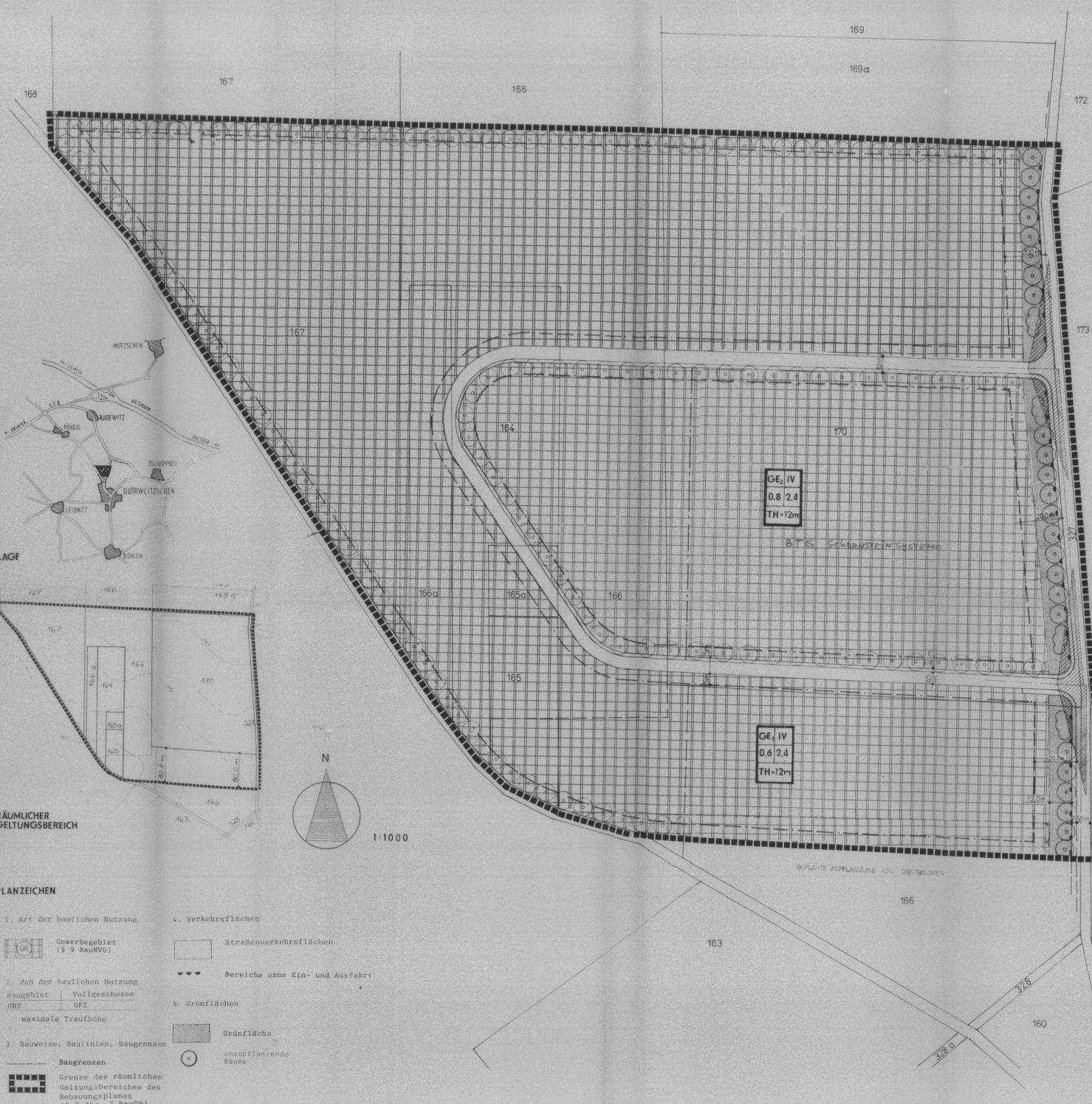
3. Die Passagen und Einbauten sind schriftlich im Vorfeld allen bei der Ausführung der Arbeiten beauftragten Firmen zu unterbreiten und nach dem deren Baustellen vorliegen.

4. Die Passagen und Einbauten sind schriftlich im Vorfeld allen bei der Ausführung der Arbeiten beauftragten Firmen zu unterbreiten und nach dem deren Baustellen vorliegen.

5. Sollten sich im Rahmen der Bauarbeiten ein Altablagerungsgebiet ergeben, sind Bauleiter und Unternehmer verpflichtet, das Altablagerungsgebiet und den Altablagerungsgegenstand dem Altablagerungsamt zu melden und den Sachverhalt umgehend in Kenntnis zu setzen.

**VERFAHRENSCHRITTE**

- Die Vorhabenplanung des Bestandes der Dürrweitzschen Gewerbegebietes hat am 28.11.82 nach § 3 des Gesetzes über die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der 1:1000-Verdichtungsplan vom 5.02.83 hat am 08.12.91 ersichtlich bekannt gemacht. Durchwachten, am 08.12.91
- Gemäß § 1 Planfestsetzungsverordnung vom 22.03.92 ist die Darstellung der Grenzen und die Bestimmung der Flächen mit der jeweiligen Nummer des Liegenschaftskatasters durchzuführen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für Bauordnung und Bauverfahrensregeln geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für die Festsetzung der Anlagenhöhe geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für die Festsetzung der Anlagenhöhe geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für die Festsetzung der Anlagenhöhe geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für die Festsetzung der Anlagenhöhe geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für die Festsetzung der Anlagenhöhe geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für die Festsetzung der Anlagenhöhe geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für die Festsetzung der Anlagenhöhe geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für die Festsetzung der Anlagenhöhe geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für die Festsetzung der Anlagenhöhe geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für die Festsetzung der Anlagenhöhe geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für die Festsetzung der Anlagenhöhe geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92
- Die für die Festsetzung der Anlagenhöhe geltenden Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauN-V.V. § 4 Nr. 3 BauNVO festzustellen. Durchwachten, am 22.03.92



**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

- PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung
    - Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
  - Map der baulichen Nutzung
    - Vollgeschoss
    - GFZ
    - maximale Traufhöhe
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - Baugrenzen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
  - Verkehrsflächen
    - Straßenverkehrsflächen
    - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen
    - Grünflächen
    - anzupflanzende Bäume

**REGIERUNGSBEZIRK LEIPZIG**  
 Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 09.11.91  
 Aktenzeichen: 151/2/91  
 Register-Nr.: 151/2/91/18/91  
 Leipzig, den 09.11.91  
**GS** GEMEINSCHAFT FÜR STADT- UND LÄNDLICHE ENTWICKLUNG MBH  
 SACHSEN THÜRINGEN  
 WANDLERSLEIBERSTRASSE 6 · D 0500 GERA  
 TEL. 265 85  
 ANERKANNTER SANIERUNGSTRÄGER  
 GERA, DEN 11.01.1993