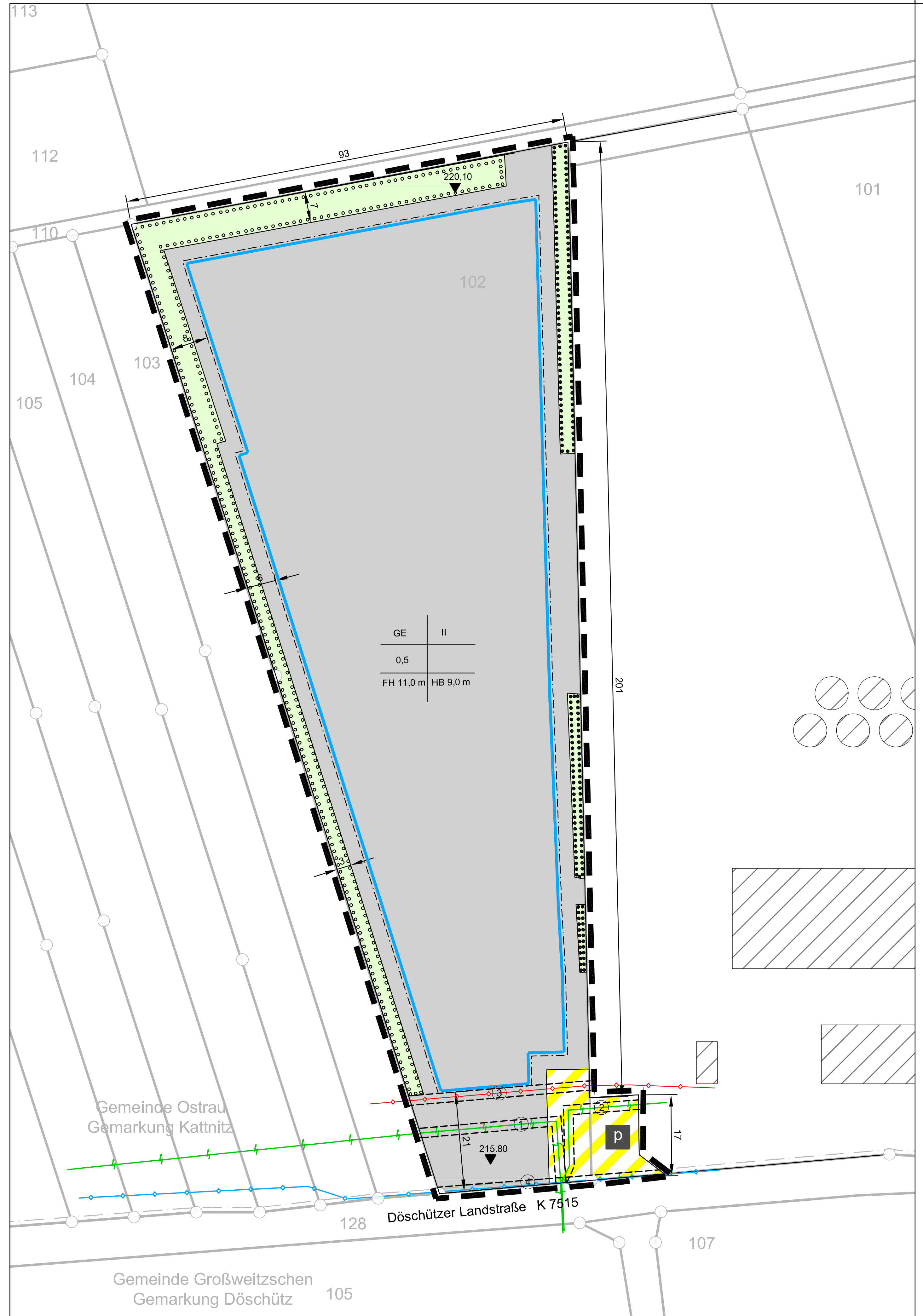

Darstellung auf Grundlage der technischen Planung des Büros OKOTEC Anlagenbau GmbH, Am Teich 9, 04808 Thallwitz, übergeben am 27.09.2006

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte Gemeinde Ostrau, Gemarkung Kattnitz vom Staatlichen Vermessungsamt Rochlitz, Auszug vom 12.05.2006, digital zur Verfügung gestellt von: ÖKOTEC Anlagenbau GmbH, Am Teich 9, 04808 Thallwitz

Planteil A

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

0,5 — maximal zulässige Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 11,0 m — maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden

HB 9,0 m — maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

3. überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

p — private Verkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
Firsthöhe Gebäude	Höhe bauliche Anlagen

Erläuterung der Nutzungsschablone

8. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze

Gemeindegrenze

57/1 — Flurstücksnummer

220,10 — Höhenbezugspunkt (Höhe m über NN)

Gebäude, Bestand

Elektroleitung, Bestand

Trinkwasserleitung, Bestand

Telekommunikationsleitung, Bestand

Planteil B

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 14 BauNVO)

1.1 Festgesetzt wird:
- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten - sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
- Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden wird mit 11,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt, der der jeweils nördlichsten Gebäudekante am nächsten liegt.
- Die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlgen wird mit 9,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt, der der jeweils nördlichsten Kante der baulichen Anlage am nächsten liegt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grundstücksfläche gemäß Grundbuch wird gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen im Sinne § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen mit anzurechnen.
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

2.3 Geschossigkeit
(§§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

3. überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

4.1 Als Zufahrt zum Gewerbegebiet dient die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung "private Verkehrsfläche".

5. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Die für den Gewerbebetrieb erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Gewerbegebietes bereitzustellen.

6. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Versickerung von Niederschlags-wasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche zulässig.

7. private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
- Die Grünflächen sind gemäß Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 6 BauGB)

8.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

8.3 Pro angefangene 25 m² Neuversiegelung sind 4 m² Gehölzfläche auf den privaten Grünflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie 20 m² Acker dauerhaft in Grünland umzuwandeln. Die Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der gewerblichen Anlagen zu realisieren.

8.5 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und einer Verwendung als Brauchwasser zuzuführen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Das auf der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht Nr. 1 bestimmt ein Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserverbandes Döbeln-Oschatz.

9.2 Das auf der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht Nr. 2 bestimmt ein Leitungsrecht zu Gunsten der envia Verteilnetz GmbH.

9.3 Das auf der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht Nr. 3 bestimmt ein Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom AG.

9.4 Das auf der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht Nr. 4 bestimmt ein Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserverbandes Döbeln-Oschatz.

II nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Altlastverdachtsflächen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG)

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet nach § 2 Abs. 6 BBodSchG von einer Altlastenfreiheit auszugehen. Ergeben sich im Zuge der Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. altlastenrelavante Sachverhalte wie organoleptische und andere Auffälligkeiten, Abfall ...) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon ausgehenden drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 SächsABG sind bekanntgewordene und verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

2. Funde von Kulturdenkmalen (§ 14 Abs. 3 und § 20 SächsDschG)

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Frühzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ist eine erste Ausgrabung erforderlich. Dementsprechend ist vor Beginn der Erdbauarbeiten in Bereichen, die bisher noch nicht bebaut sind, das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die bauausführendenFirmen sind bereits in der Ausschreibung darauf aufmerksam zu machen. Alle mit der Durchführung von Bau- bzw. Abrissmaßnahmen betrauten Personen sind gemäß § 20 SächsDSchG darauf hinzuweisen, dass bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde unverzüglich dem Landesamt für Archäologie gemeldet werden müssen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 27.09.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Ostrau Nr. 11 am 26.10.2006 erfolgt.

Ostrau, den ....

....
Reibig, Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Offenlage vom 30.10.2006 bis zum 14.11.2006 durchgeführt.

Ostrau, den ....

....
Reibig, Bürgermeisterin

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.10.2006 frühzeitig von der Erarbeitung des Bebauungsplanes unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Ostrau, den ....

....
Reibig, Bürgermeisterin

4. Der Gemeinderat hat am 15.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (Stand 15.11.2006) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.11.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegendnen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom .... bis .... in der Gemeindeverwaltung Ostrau, Karl-Marx-Straße 8, 04740 Ostrau während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Ostrau Nr. ... am .... rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Ostrau, den ....

....
Reibig, Bürgermeisterin

5. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostrau, den ....

....
Reibig, Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.

Rochlitz, den ....

....

7. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am .... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ostrau, den ....

....
Reibig, Bürgermeisterin

8. Die vorstehende Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostrau, den ....

....
Reibig, Bürgermeisterin

9. Der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Ostrau Nr. ... am .... ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Ostrau, den ....

....
Reibig, Bürgermeisterin

0 10 20 30 40 100 m

Auftraggeber
Gemeinde Ostrau
Karl-Marx-Straße 8
04740 Ostrau
fon (03 43 24) 20 900 fax (03 43 24) 20 922

Verfasser
büro knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Ortsteil Kattnitz"

Entwurf

Auftragsnummer	Bearbeiter	Maßstab	Plotdatei (*.plt)	Blatt-Nr.
06-067	Kno/Pra	1:1.000	bp	1
gezeichnet: Pra	geprüft	Plangröße in cm: 97x27,9 cm	Datum: 15.11.2006	