

## Teil B: Text

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Gemeinde Großpösna im Rathaus, Im Rittergut 1, 04463 Großpösna während der Sprechzeiten eingesehen werden.

### I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

##### 1.1 Gewerbegebiet (GE-Gebiet) [§ 8 BauNVO]

1.1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- c) Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten („Werksverkauf“), wenn sich die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im Gewerbegebiet (GE-Gebiet) oder in dessen unmittelbaren Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf der Sortimente dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.
- d) Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste.

1.1.3 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Vergnügungsstätten,
- b) Tankstellen,
- c) Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

## **1.2 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle-Gebiet) [§ 9 BauNVO]**

**1.2.1** Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Gartenabfällen und Kompost,
- b) Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Beton-Abfällen und Betonschutt sowie Betonrecycling,
- c) Lagerhäuser, Lagerplätze.

**1.2.2** Ausnahmsweise können zugelassen werden (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- c) Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste.

**1.2.3** Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Tankstellen,
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- c) Einzelhandelsbetriebe,
- d) Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- e) Vergnügungsstätten,
- f) Tierhaltungsanlagen als Hauptnutzung.

## **2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ]**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]**

**2.1.1** Die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen wird auf max. 13 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

**2.1.2** Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen mittig zwischen den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers.

**2.1.3** Die in 2.1.1 festgesetzten Höhe baulicher Anlagen darf überschritten werden:

- a) durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 3 m über der Oberkante der baulichen Anlage auf maximal 5 % der Dachfläche. Hiervon ausgenommen sind

Anlagen zur Solarnutzung, die eine max. Höhe von 3 m über der Oberkante der baulichen Anlage nicht überschreiten.

- b) durch Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3 m über der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 25 m<sup>2</sup>.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche [ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

#### **3.1 Abweichende Bauweise [§ 22 Abs. 4 BauNVO]**

- 3.1.1** Für das Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und das eingeschränkte Industriegebiet (Gle - Gebiet) gilt die abweichende Bauweise wie folgt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche [§23 Abs. 5 BauNVO]**

- 3.2.1** Im Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und im eingeschränkten Industriegebiet (G<sub>E</sub> - Gebiet) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4. Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]**

- 4.1** Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr dient dauerhaft der öffentlichen Nutzung, vorwiegend durch Einrichtungen des Katastrophenschutzes der Feuerwehr.

### **5. Öffentliche Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]**

- 5.1** Innerhalb der mit öG1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Baum- und Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu erhalten.
- 5.2** Innerhalb der als öG2 bezeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Einzelbäumen zu erhalten. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Innerhalb der Fläche ist ein in seiner Fläche untergeordneter, befestigter Fuß-/Radweg zulässig.

### **6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]**

#### **6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**

- 6.1.1** Die Flächen für Maßnahmen sind dem Gewerbegebiet (GE-Gebiet) sowie dem eingeschränkten Industriegebiet (Gle-Gebiet) zur teilweisen Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs zugeordnet.
- 6.1.2** Innerhalb der Flächen für Maßnahmen sind [ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP] zu entwickeln.

- 6.1.3** Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau (mit einem Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ) zulässig. Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 6.1.4** [NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN REGENWASSERKONZEPT]
- 6.1.5** Dachflächen auf baulichen Anlagen sind zu mindestens 50% zu begrünen. Die Errichtung von solartechnischen Anlagen auf den Dachflächen ist zulässig.
- 6.2 Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]**
- 6.2.1 Anpflanzflächen und Bindungen an Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]**
- 6.2.1.1 Die im Plan gekennzeichneten Anpflanzflächen dienen dem Gewerbegebiet (GE-Gebiet) sowie dem eingeschränkten Industriegebiet (Gle -Gebiet) zur teilweisen Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und insbesondere des Ausgleichs von Eingriffen in die Landschaft.
- 6.2.1.2 Auf den im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen ist  
[ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP UND DANN VORLIEGENDER ABSTIMMUNG MIT LEITUNGSTRÄGER]
- 6.2.1.3 Für die im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Pflanzung festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte, heimische Bäume zu verwenden.  
[ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP]
- 6.2.1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE-Gebiet) und des eingeschränkten Industriegebietes (Gle -Gebiet) sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu sind je angefangene 5 Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus-Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.  
[ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP]
- 6.2.2 Bindungen an den Erhalt [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]**
- 6.2.2.1 Die im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt gekennzeichneten standortgerechten, heimischen Einzelbäume sind zu erhalten.  
[ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP]
- 6.2.2.2 Innerhalb der Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist eine standortgerechte, heimische Laubbaum- und Strauchhecke zu erhalten. [ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP]

- 7. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungsfestsetzungen [§ 89 Abs. 2 SächsBO]**
- 7.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]**
- 7.1.1 Dächer**
- 7.1.1.1 Zulässig sind Flach- und Satteldächer. Die Dachneigung geneigter Dächer beträgt max. 20° Grad.
- 7.1.1.2 Dachaufbauten und Dachschritte sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Dachanlage zulässig, wenn sie zur Traufe einen Mindestabstand von 0,5 m, zu First und Ortgang einen Mindestabstand von 1,0 m halten.
- 7.1.1.3 Bei geneigten Dächern sind Gründächer, Ziegel oder Metalldeckung in Rot, Braun oder Grau zulässig. Gerundete Stahlhallen sind nicht zugelassen.
- 7.1.2 Außenwände**
- 7.1.2.1 Materialien und Anstriche reinweiß sind nicht zulässig.
- 7.1.3 Gestaltung von Werbeanlagen**
- 7.1.3.1 Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- 7.2 Stellplätze, Garagen, Abstellplätze von Fahrrädern [§89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO]**
- 7.2.1 Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen vorzuhalten.
- 7.3 Einfriedungen [§89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO]**
- 7.3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als Hecke oder als begrünter oder mit einer Laubhecke hinterpflanzter Maschendraht- oder Drahtmattenzaun bis zu einer Höhe von max. 2,15 m zulässig.
- 7.3.2 Die übrigen Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder Drahtmattenzaun bis zu einer Höhe von 2,15 m zulässig.
- 7.3.3 Die Bezugshöhe für die Einfriedungen bemisst sich nach dem Geländeniveau, welches vor Durchführung der Baumaßnahme vorgefunden wird. Bodenveränderungen, welche für die Baumaßnahme selbst durchgeführt worden sind, sind außer Betracht zu lassen.

## **II HINWEISE**

### **1. Immissionsschutz**

Im Einwirkungsbereich des Gle- und GE-Gebietes befinden sich Wohnnutzungen. Nachts gilt der Schalleistungspegel ( $L_W/L_{WA}$ ): 55 dB(A).

### **2. Leitungen**

[ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORLIEGENDEM ERGEBNIS DER LEITUNGS-AUSKUNFT]

### **3. Pflanzempfehlungen / Gehölzlisten**

[ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP]