

Stadt Jöhstadt - Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig"



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB sowie des § 4 SächsGemO hat der Stadtrat der Stadt Jöhstadt den Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung und den Umweltbericht mit Landschaftspflegerischem Begleitplan und Artenschutzrechtlicher Prüfung beschlossen.

Jöhstadt, den

.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

BauNVO: Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

PlanzV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

SächsBO: Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist.

SächsGemO: Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62).

Erklärung der Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.6 "Gewerbegebiet Zechensteig" (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 GRZ Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gemäß § 20 BauNVO)

1,6 GFZ Geschossflächenzahl (gemäß § 20 BauNVO)

Höhe max. 10,0 m max. Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Bauweise und Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünfläche

●●● Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Verkehrsfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet

(gemäß § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise, gem. § 8 (3) BauNVO, können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind

1. Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die **Grundflächenzahl (GRZ)**(gem. § 17 BauNVO) wird auf den Wert **0,8** festgesetzt.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)**(gem. § 20 BauNVO) wird auf den Wert von **1,6** festgesetzt.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** darf maximal **10,0 m** nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist die Höhe des vorhandenen Geländes (am höchsten Punkt) am Gebäude.

Bauweise und Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt wird eine **Baugrenze** (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO).

Die Baugrenze bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche.

Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt wird eine **Grünfläche**.

Die Grünfläche darf an der Pfeiler Straße sowie im nordöstlichen Bereich am Zechensteig für Zufahrten unterbrochen werden.

Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Auf der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die landschaftstypische Ortsrandbepflanzung zu erhalten und zu ergänzen. Die ergänzenden und weitere Bepflanzungen sind mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ein Vollaussgleich der Eingriffsfolgen nicht durchgeführt werden kann, werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich des ermittelten Biotopwert-Defizits in Höhe von 166.700 Punkten im Rahmen von externen Kompensationsmaßnahmen vorgenommen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden

Darstellungen ohne Normencharakter

■ bestehende Baukörper mit Hausnummer

○ Flurstücksgrenze

1102 Flurstücksnummer

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Jöhstadt hat in seiner Sitzung am 04.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Jöhstadt, den

.....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat vom bis einschließlich stattgefunden.

Jöhstadt, den

.....
Bürgermeister

Offenlegung

Der Stadtrat der Stadt Jöhstadt hat in seiner Sitzung am den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung aus den eingegangenen Stellungnahmen zugestimmt und beschlossen, den geänderten Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" - Entwurf mit Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Jöhstadt, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Jöhstadt hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung nebst Umweltbericht mit Landschaftspflegerischem Begleitplan und Artenschutzrechtlicher Prüfung gebilligt.

Jöhstadt, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Jöhstadt aus.

Jöhstadt, den

.....
Bürgermeister

Hiermit wird entsprechend § 4 SächsGemO bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" mit dem Beschluss des Stadtrates vom übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Jöhstadt, den

.....
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird hiermit bescheinigt.

Warburg, im

.....
Dipl.-Ing. B. + L. Beltz | Architekten und Stadtplaner

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand September 2018) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.

Planunterlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:500

Quelle:

Landratsamt Erzgebirgskreis
Abteilung 3 - Referat Vermessung
Straße der Einheit 5
08340 Schwarzenberg/Erzgeb.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Schwarzenberg/Erzgeb., den
Erzgebirgskreis
Landratsamt
Abteilung 3 - Referat Vermessung

.....
Referatsleiter

Stadt Jöhstadt

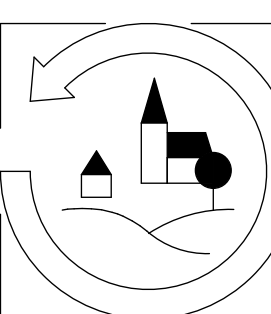


Gemarkung: Jöhstadt

Bebauungsplan Nr. 6 - "Gewerbegebiet Zechensteig"

- Vorentwurfsfassung - M = 1 : 1.000

Stand: Jan. 2019 Proj.Nr.: 11.19 Bear.: L.Bz. / B. Bz. Gez.: Uce. / Mat.



Büro für Architektur, Stadtplanung und Freiraumgestaltung

Dipl.-Ing. B. + L. Beltz Architekten + Stadtplaner

Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279

E-Mail: ArchBeltz@gmx.de