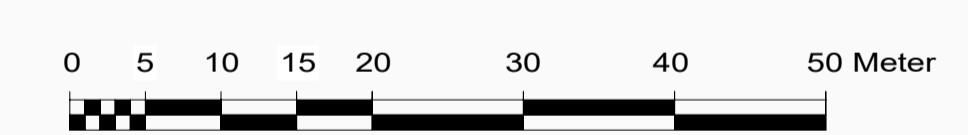
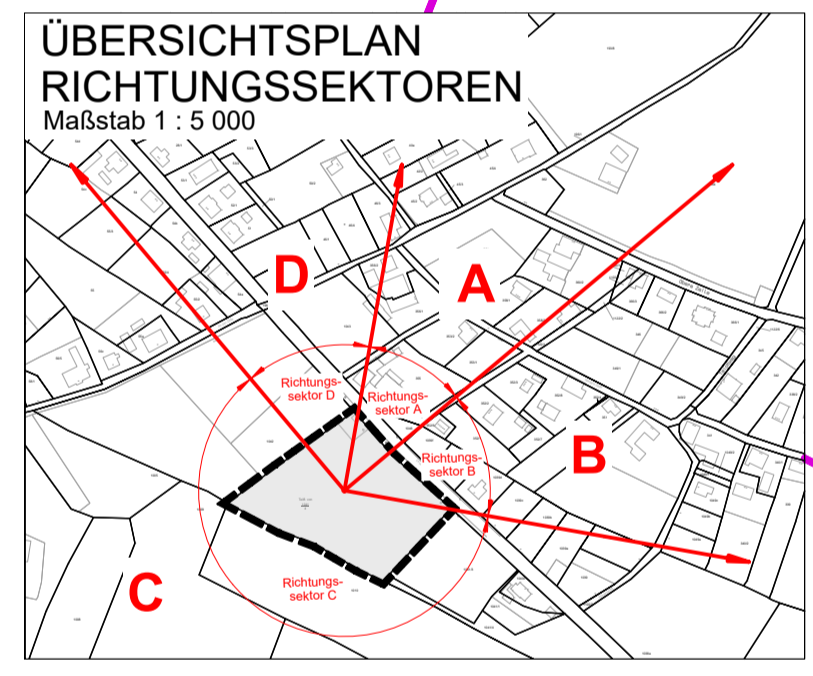
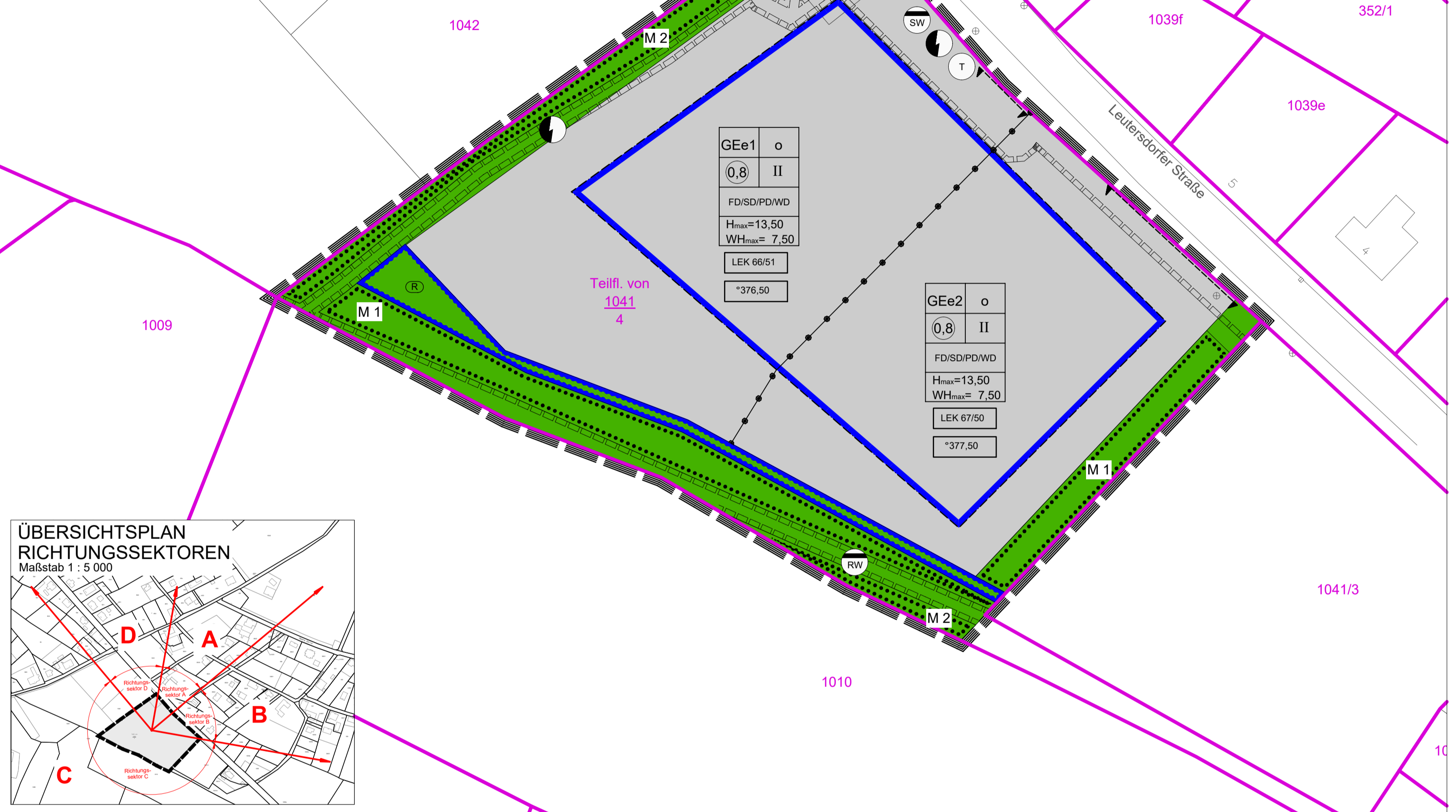
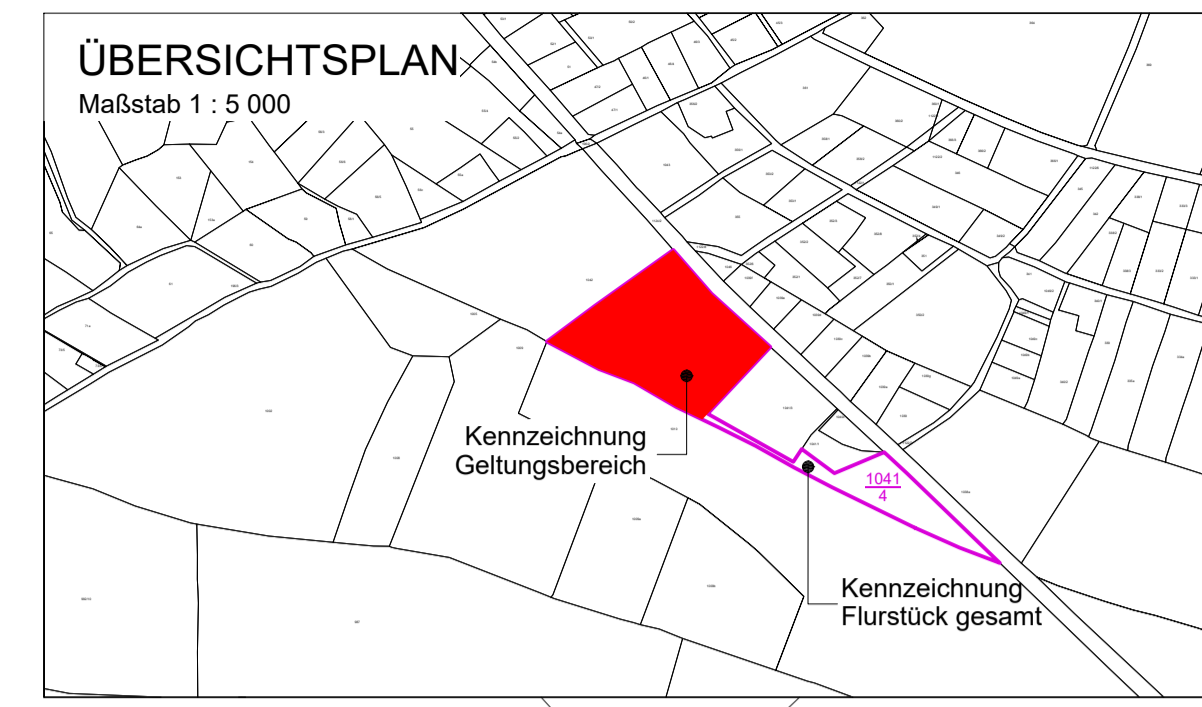


TEIL A PLANZEICHNUNG

Gemarkung Spitzkunnersdorf



Kartenausdruck:
Geonetz Datendienste unter Nutzung von Apache FOP

VERFAHRENSVERMERKE

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
 - GEE**
Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2c BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
 - Zulässig sind:**
 - nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Unzulässig sind:**
 - Lagerhallen, Lagerplätze und Tankstellen
 - Betriebe und Anlagen gem. Punkt 1.1.1., deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente LEK, tags und nachts in dB

Teilfläche	LEK, tags (dB)	LEK, nachts (dB)
GEE 1	66	51
GEE 2	67	50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente (Nord = 0°, Richtungssektoren im Uhrzeigersinn)

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags (dB)	Zusatzkontingent nachts (dB)
A	1	3
C	7	7
D	5	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691*, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_j durch LEK_j + LEK_{z.us.k} zu ersetzen ist. (Grundlage: Schalltechnisches Gutachten der IDU IT+Umwelt GmbH Zittau vom 01.02.2021)
* liegt zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Leutersdorf vor

- Ausnahme zulässig sind:**
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und für die Immissionswerte von 65 dB(A) tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschritten werden.
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grund- und Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen**
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundflächenzahl als Höchstgrenze und die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.
H_{max} = maximal zulässige Höhe (bei geneigten Dächern)
WH_{max} = maximale zulässige Wandhöhe
 - Die zulässigen Gebäudehöhen H_{max} gelten ab dem Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung für geneigte Dächer bis zum obersten Dachabschluss. Zulässige Wandhöhen WH_{max} gelten bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Wandfläche mit der Dachhaut und für Flachdächer bis zum obersten Abschluss der Außenwand.
 - Ausnahmen:
Ausnahmen zu der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe und Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe H_{max} sind in den GEE - Gebieten auf Grund technologischer Zwänge der betrieblichen Anlagen zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse**
 - In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung außerdem durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Offene Bauweise**
(1) Die Gebäude, außer Nebenanlagen, sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
(1) Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Festsetzung der Baugrenzen.
(2) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(1) Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Neuanlage der Flächen gelten die für die Anlage von Grünflächen getroffenen Regelungen.

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - (1) Grünflächen ohne Pflanzgebot sind gemäß Planzeichnung herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Hierzu ist eine kräuterreiche, standortgerechte Wiesenmischung einzusetzen. Eine Mahd ist maximal 2x jährlich zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15. Juli eines jeden Jahres liegen.
(2) Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.
- Pflanzgebote, Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Pflanzbindung, § 9 (1) Nr. 25b BauGB**
(1) Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahme ist auf einen wirksamen Schutz gemäß DIN 18920 zu achten. Der Schutzbereich umfasst den Bereich der Kronentraufe. Bei Verlust sind die Bäume artgleich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Pflanzgebot M1 (Feldhecke)** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M1 ist eine dichte strukturelle frei wachsende Hecke zu entwickeln. Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch und je 50 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind heimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren.
Pflanzqualität Bäume:
Hochstamm, mind. 3 x v., Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung
Pflanzqualität Sträucher:
mind. 3 Triebe bzw. mind. 2 x v., wurzelackt, Höhe 100-150 cm (70%) und 60-100 cm (30%)
(2) Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.
 - Pflanzgebot M2 (Sonstige Hecke)** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M2 ist ein Heckenstreifen mit 40 Sträuchern je 100 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind heimische standortgerechte Straucharten zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren.
Pflanzqualität Sträucher:
mind. 3 Triebe bzw. mind. 2 x v., wurzelackt, Höhe 100-150 cm (70%) und 60-100 cm (30%)
(2) Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.
- Ableitung von Niederschlagswasser und Stellplätze**
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - (1) Das auf den überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes vollständig zurückzuhalten und zu versickern oder zu verdunsten. Eine Regenwasserableitung ist nur ausnahmsweise zulässig und muss über Rückhalteanlagen gedrosselt und zeitverzögert erfolgen.
 - (1) Die Stellplätze des Baugrundstücks sind mit Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Größe von mind. 6 m² mit wasser- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme abzuschließen.
Pflanzqualität Bäume:
Hochstamm, mind. 3 x v., Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB)
 - Fassaden**
(1) Klinkerfassaden und Fassaden in Signalfarben sind unzulässig.
(2) Zusammenhängende Außenwandflächen ohne Öffnungsflächen mit einer Größe über 150 m² sind zu begrünen.
 - Dachneigungen**
(1) Für Dachneigungen werden folgende Mindest- und Höchstwerte festgelegt:
Satteldächer / Walmdächer: 22° bis 55°
Pultdächer: 22° bis 45°
Mansarddächer: steile Fläche 60° bis 80°/ flache Fläche 30° bis 45°
- Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens in einer Breite von 3,00 Metern zu sichern. Die Überbauung der Flächen oder Baumpflanzungen sind nicht zulässig.
- Hinweise**
 - Bodenschutz** (§ 9 Abs. 3 der zuständigen Behörde mitzuteilen)
(1) Im Rahmen der Planung bekannt werdende schädliche Bodenveränderungen sind gem. SächsKrWBodSchG § 13 Abs. 3 der zuständigen Behörde mitzuteilen.
(2) Während der Bauphase anfallende Bodenaushub ist getrennt in Ober- und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit im Plangebiet wiederzuerwerben. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schüttungshöhe von 2 m nicht zu überschreiten sowie Verdichtungen, Vermässigungen und Verunreinigungen zu vermeiden.
 - Natürliche Radioaktivität**
(1) Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet mit vermuteten erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.
 - Gewässerschutz (SächsWG)** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
(1) Arbeiten, die voraussichtlich das Grundwasser erreichen, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen.
(2) Sollte unvorhergesehen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies unverzüglich der Untere Wasserbehörde anzuzeigen.
(3) Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 45 SächsWG).
 - Archäologische Funde (SächsDSchG)**
(1) Das B-Plan Gebiet befindet sich in einem Archäologischen Relevanzbereich (mittelalterliche Siedlung [D-87300- 03]).
(2) Das Landesamt für Archäologie ist vom Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben.
 - Immissionsschutz**
(1) Emissionen von Lärm, Staub und Luftschadstoffe während der Bauphase sind zum Schutz der Anwohner oder Nutzungen umliegender Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Löbau, den
Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

ZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung PlanZVO 2017)

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

GEE eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) s. Text 1.1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (LEK) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) s. Text 3.2

o offene Bauweise
zul. max. Höhe in m: H_{max}=13,50
zul. max. Wandhöhe in m: WH_{max}= 7,50

FD Flachdach
SD Satteldach
PD Pultdach
WD Walmdach

Ö Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) s. Text 8.1

Elektrizität

Abwasser - Schmutzwasser

Regenwasser

Telekom

Ö öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) s. Text 4.1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) und Abs. 6 BauGB) s. Text 5.

M 1 / M 2 Grünordnerische Maßnahmen s. Text 5.2 und 5.3

o Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) s. Text 5.1

RW Rückhaltung s. Text 6.1

o Nutzungsschablone
zul. Art der baul. Nutzung: GEE... o
zul. Grundflächenzahl: 0,8
zul. max. Anzahl Vollgeschosse: II
zul. Dachform: FD/SD/PD/WD
zul. max. Höhe: H_{max}=13,50
zul. max. Wandhöhe: WH_{max}= 7,50
Lärmemissionskontingent LEK in dB(A)/m² gem. DIN 45691 tags (6:00-22:00Uhr) nachts (22:00-6:00Uhr): LEK.../...
Höhenbezugspunkte über DHNN 2016: *377,50

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung
Flurstücksgrenze vorh. (nachrichtlich)
Flurstücksnummer (nachrichtlich)
Gebäude Bestand (nachrichtlich)
Hausnummer Bestand (nachrichtlich)
Schächte Bestand (nachrichtlich)

GEMEINDE LEUTERSDORF

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Veranstaltungs- und Vereinshaus Leutersdorf"

ENTWURF

Fassung 08.03.2021

Gemarkung Spitzkunnersdorf

Maßstab 1 : 500
(im Original)

Katrin Müldener
Freie Architektin und Stadtplanerin
Damaschkestraße 12, 02763 Zittau Tel. (03563) 510743 / Fax (03563) 510742

