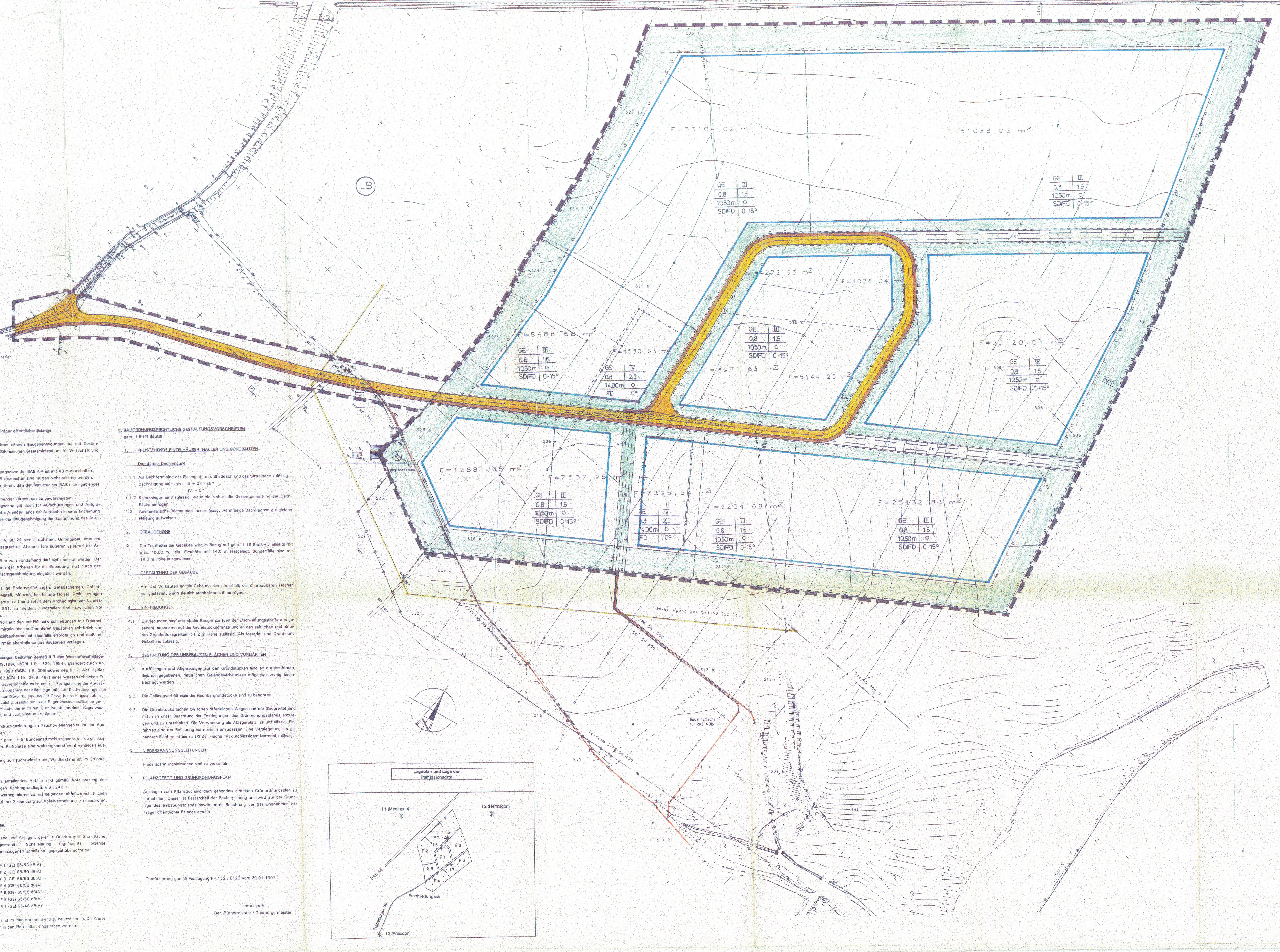

TEXTLICHE FESTSETZUNG

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2/1) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1 Gewerbegebiet (GE)
gemäß § 8 BauNVO

2. BAUWEISE
gemäß § 22 BauNVO

2.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 (1) BauNVO als offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelängen festgesetzt. Die offene Bauweise kann zugunsten einer Grenzbebauung durch die geschlossene Bebauung ersetzt werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKE
gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
gemäß § 18 BauNVO

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Terrainhöhe, gemessen über NN. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt. Die EFH der Gebäude darf höchstens 1,0 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

5. NEBENANLAGEN
gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23, Abs. 5, BauNVO

5.1 Nebenanlagen sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

5.2 Im gesamten Grundstücksbereich sind zulässig:
Stellplätze, außerdem bauliche Kleinanlagen, wie beispielsweise Treppenaufgänge, sowie Stützmauern bis 1,0 m Höhe, sofern sie einen Mindestabstand von 2,0 m von der Fahrbahn bzw. Fuß- bzw. Radwegkante aufweisen.

5.3 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

6.1 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die im Bereich der eingezeichneten Sichtdreiecke liegenden Grundstücksbereiche von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

7. GARAGEN
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.1 Der Abstand zwischen Garagen und Fahrbahnrand bzw. Fußweghinterkante muß mind. 10 m betragen.

8. MIT FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR)
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Plan sind Flächen für Leitungsrechte für öffentliche Ver- und Entsorgung zugunsten der Versorgungsträger bzw. der Gemeinde festgesetzt. Der Eigentümer des Grundstücks darf keine Verrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlage gefährden. Schächte sind freizuhalten. Für Fahrrechte ausgewiesene Flächen sind vorgesehen.

9. Festlegungen aus Forderungen der Träger öffentlicher Belange

- Für den Bereich des Gewerbegebietes können Baugenehmigungen nur mit Zustimmung der Luftaufsichtsbehörde im Sächsischen Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit, Referat 63, erteilt werden.
- Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der BAB A 4 ist mit 43 m einzuhalten. Werbeanlagen, welche von der BAB einzusehen sind, dürfen nicht errichtet werden. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, daß der Benutzer der BAB nicht geblendet werden kann.
In der Nähe der BAB ist ein ausreichender Lärmschutz zu gewährleisten.
Die Bauverbots- und Beschränkungszone gilt auch für Aufschüttungen und Aufgrabungen größeren Umfanges. Bauliche Anlagen längs der Autobahn in einer Entfernung bis zu 100 m bedürfen in der Phase der Baugenehmigung der Zustimmung des Autobahnamtes Sachsen.
- Die Forderungen der TGL 200-0614, Bl. 24 sind einzuhalten. Unmittelbar unter der Hochspannungsleitung bis 3 m waagrechter Abstand zum äußeren Leiterseil der Anlage darf keine Bebauung erfolgen.
Der Bereich der Maststandorte (15 m vom Fundament) darf nicht bebaut werden. Der Bereich ist freizuhalten. Vor Beginn der Arbeiten für die Bebauung muß durch den bauausführenden Betrieb eine Schachtgenehmigung eingeholt werden.
- Archäologische Funde (d.s. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Brunnen, Keller Fundamente u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
Der vorgenannte Passus ist im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen schriftlich vorliegen. Eine Übermittlung an Einzelbauherren ist ebenfalls erforderlich und muß mit deren Erdarbeiten beauftragten Firmen ebenfalls an den Baustellen vorliegen.
- Die vorgesehenen Gewässernutzungen bedürfen gemäß § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) sowie des § 17, Abs. 1, des Wassergesetzes vom 02.07.1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Inbetriebnahme des Gewerbegebietes ist erst mit Fertigstellung der Abwasserentsorgungsleitung sowie Inbetriebnahme der Kläranlage möglich. Die Bedingungen für die Abwassereinleitung der einzelnen Gewerbe sind bei der Gewerbeerteilungserlaubnis festzulegen. Gewerbe, bei denen Leichtflüssigkeiten in die Regenwasserkanalisation gelangen können, müssen entspr. Abscheider auf ihrem Grundstück anordnen. Regenwassereinläufe sind mit Schlammfang und Laubeimer auszurüsten.
- Bei der Umverlegung der Hochdruckgasleitung im Feuchtwiesengebiet ist der Ausgangszustand wiederherzustellen.
Die Beeinträchtigung der Natur gem. § 8 Bundesnaturschutzgesetz ist durch Ausgleichsmaßnahmen abzuwenden. Parkplätze sind weitestgehend nicht versiegelt auszuführen (Rasensteine).
Die aufgelockerte Grüngestaltung zu Feuchtwiesen und Waldbestand ist im Grünordnungsplan auszuweisen.
- Die beim Betrieb der Anlagen anfallenden Abfälle sind gemäß Abfallsatzung des Landkreises Dresden zu entsorgen. Rechtsgrundlage: § 3 EGAB.
Die von den Nutzern des Gewerbegebietes zu erarbeitenden abfallwirtschaftlichen Konzeptionen sind vorrangig auf ihre Zielsetzung zur Abfallvermeidung zu überprüfen, gem. EGAB § 1.

10. Schallschutztechnische Angaben

a. Unzulässig sind neue Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche ohne Grünfläche abgestrahlte Schalleistung tags/nachts folgende emissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreitet:

- auf der Teilfläche F 1 (GE) 65/53 dB(A)
- auf der Teilfläche F 2 (GE) 65/50 dB(A)
- auf der Teilfläche F 3 (GE) 65/55 dB(A)
- auf der Teilfläche F 4 (GE) 65/55 dB(A)
- auf der Teilfläche F 5 (GE) 65/55 dB(A)
- auf der Teilfläche F 6 (GE) 65/50 dB(A)
- auf der Teilfläche F 7 (GE) 65/48 dB(A)

(Anmerkung: Die Flächen sind im Plan entsprechend zu kennzeichnen. Die Werte können auch in den Plan selbst eingetragen werden.)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 (4) BauGB

1. FREISTEHENDE EINZELHÄUSER, HALLEN UND BÜROBAUTEN

1.1 Dachform - Dachneigung

1.1.1 Als Dachform sind das Flachdach, das Sheddach und das Satteldach zulässig.
Dachneigung bei I bis III = 0° - 25°
IV = 0°

1.1.2 Solaranlagen sind zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen.

1.2 Asymmetrische Dächer sind nur zulässig, wenn beide Dachflächen die gleiche Neigung aufweisen.

2. GEBÄUDEHÖHE

2.1 Die Traufhöhe der Gebäude wird in Bezug auf gem. § 16 BauNVO allseits mit max. 10,50 m, die Firsthöhe mit 14,0 m festgelegt. Sonderfälle sind mit 14,0 m Höhe ausgewiesen.

3. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

An- und Vorbauten an die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen nur gestattet, wenn sie sich architektonisch einfügen.

4. EINFRIEDUNGEN

4.1 Einfriedungen sind erst ab der Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen), ansonsten auf der Grundstücksgrenze und an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bis 2 m Höhe zulässig. Als Material sind Draht- und Holzzäune zulässig.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

5.2 Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

5.3 Die Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Wegen und der Baugrenze sind naturnah unter Beachtung der Festlegungen des Grünordnungsplanes anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung als Ablagerplatz ist unzulässig. Einfahrten sind der Bebauung harmonisch anzupassen. Eine Versiegelung der genannten Flächen ist bis zu 1/3 der Fläche mit durchlässigem Material zulässig.

6. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

7. PFLANZGEBOT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Aussagen zum Pflanzgut sind dem gesondert erstellten Grünordnungsplan zu entnehmen. Dieser ist Bestandteil der Bauleitplanung und wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes sowie unter Beachtung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erstellt.

Textänderung gemäß Festlegung RP / 52 / E123 vom 29.01.1992

Unterschrift
Der Bürgermeister / Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Nr. 13/90 vom 24.09.1990.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 20.03.91 in der Gemeinde erfolgt.

Weixdorf, den 15.05.92 ....
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 Bau GB i.V. m. § 4 Abs. 3 Bau ZVO durch Übersendung des Vorentwurfes am 02.04.91 beteiligt worden.

Weixdorf, den 15.05.92 ....
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Verteidigung des Planers in einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung in Weixdorf am .25.04.91 durchgeführt worden.

Weixdorf, den 15.05.92 ....
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... 22.04.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Weixdorf, den 15.05.92 ....
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 11.04.91/22.04.91 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Weixdorf, den 15.05.92 ....
Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.04.91 bis zum 24.05.91 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 11.04.91 bis zum 30.04.91 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weixdorf, den 15.05.92 ....
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand sowie die durch Vermessung des Planers erfolgten geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Weixdorf, den 15.05.92 ....
Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.8.91 und 07.5.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Weixdorf, den 15.05.92 ....
Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 20.09.91 bis zum 21.10.91 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 12.09.91 bis zum 18.09.91 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weixdorf, den 15.05.92 ....
Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.5.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.05.92 gebilligt.

Weixdorf, den 15.05.92 ....
Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.09.92 AZ.: 52-2511-2-4/92-2 - mit ~~Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen - erteilt.

Weixdorf, den 24.09.92 ....
Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ.: 52-2511-2-4/92-2 bestätigt.

Weixdorf, den 24.09.92 ....
Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Weixdorf, den 24.09.92 ....
Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.9.92 ~~in der Zeit vom .... bis zum ....~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. 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, Bau GB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.10.92 in Kraft getreten.

Weixdorf, den 29.10.92 ....
Der Bürgermeister

Zeichenerklärung :

Allgemein

- bestehende Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksfläche
- Straßenbegrenzungslinien

Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

III+IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, lagemäßig festgelegt
0,8	Grundflächenzahl
1,6 bzw. 2,2	Geschoßflächenzahl

Bauweise

o	offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelängen
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

Dachform

SD	Satteldach	Dachneigung 0 - 15°
FD	Flachdach	

- Flächen gleicher Nutzung

Pflanzgebote

siehe Grünordnungsplan

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Verkehrsflächen

- Fahrbahn 6.50 m bzw. 7.00 m im Ring
- Geh- und Radweg 2.50 m
- Annäherungssicht Anfahrsicht

Versorgungsleitungen

- Schutzzone für Leitungen
- Leitungen unterirdisch
- LR/FR mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Flächen

Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umverlegung der HD-Gasleitung

Grünflächen

▨	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
RKB	Regenwasserklärbecken
RÜB	Regenwasserüberlaufbecken

Satzung über einen Bebauungsplan

Satzung der Gemeinde Weixdorf über den Bebauungsplan Nr. 13/90 für das Gebiet "Promigberg" (Gewerbegebiet)

Aufgrund des § 10 (bei Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen: "Aufgrund der §§ 10 und 172") des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), [bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan: "sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (Gbl. I Nr. 50 S. 929)"] wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom . . . und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13/90 für das Gebiet "Promigberg" (Gewerbegebiet), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

1. Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil, M 1 : 1 000
2. Grünordnungsplan mit zeichnerischem und textlichem Teil, M 1 : 1 000
3. Straßenregelprofile, M 1 : 50

Teil B - Text

1. Satzung (auf Plan Nr. 1)
2. Bebauungsvorschriften (auf Plan Nr. 1)
3. Begründung und Erläuterung des Bebauungsplanes

Weixdorf 14.5.92
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

Genehmigungs- und Erlaubnisurkunde vom :

Anlage Nr.
Zum Antrag vom : 19.06.91

Gemeinde Weixdorf

Landkreis Dresden

Gewerbegebiet "Promigberg"

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt
mit Bescheid des Regierungspräsidiums
Dresden vom 07.09.1992 (Az. 52-2511-2-4/92-2

Im Auftrag
Referent Dresden, den 04.02.92

Entwurfs-und Genehmigungsplanung

Bebauungsplan

MASSTAB	PROJ. / PLAN NR.	FORMAT	DATUM	GEZEICHNET/BEARBEITET
1 : 1000	964100/ 1	1875/810	16.09.91 8.05.92	CD / CD

Ingenieurbüro
LANGEBRÜCK TEL.: 02901265
Güthler GmbH

Der Antragsteller 15.05.92

Der Planer :

GÜTHLER
Ingenieurbüro GmbH
Niederlassung
O-8102 LANGEBRÜCK
Lessingstraße 11
Tel. Langebrück 265/Fax Langebrück 214

Zweitschrift.

B-Plan Nr. 270