

GEMEINDE Wachau

"Gewerbestandort zwischen Friedhofsweg und Fasaneriestraße im OT Wachau"

Teil B - Textliche Festsetzungen zum B-Plan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind zugelassen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Darüber hinaus ausgeschlossen sind:

5. Freiflächen-Photovoltaikanlagen,
6. Speditionen und Logistikbetriebe,
7. Bordelle oder bordellähnliche Betriebe,

Ausgeschlossen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind.

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind zugelassen (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

1.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiet GE/e (§ 8 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Fläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung des Gebietscharakters werden die zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Innerhalb der Fläche sind ausschließlich folgende Nutzungen zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind zugelassen:

1. Wohngebäude.

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

2. Der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.1.4 Maß der baulichen Nutzung (§§ 19 – 21 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend der Nutzungsschablone gelten für die Gewerbefläche GE sowie das GE/e die maximale Grundflächenzahl von 0,8. Es wird die Geschossflächenzahl von 2,4 sowie die Baumassenzahl von 7,0 festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA wird die maximale Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt I.

1.1.5 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die Gewerbeflächen GE sowie GE/e wird eine maximale Baukörperhöhe von 9,00 m festgesetzt (§ 18 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die maximale Baukörperhöhe 6,00 m.

- a) Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen, nicht jedoch durch Werbeanlagen, um bis zu 2,50 m überschritten werden.

- b) Bestimmung des Höhenbezugspunktes (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage von 228,80 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als senkrecht gemessenes Maß über dem unteren Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit Flachdach zählt die Oberkante Attika.

1.1.5 Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet (GE) wie folgt gegliedert:

Gliederung in:

GE: Gewerbegebiet

GE/e: eingeschränktes Gewerbegebiet

1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen:

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, betriebliche Fahr- und Logistikflächen, grundstücksbezogene Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser oder Immissionsschutz, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (einschließlich Werbeanlagen) und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dem kein Pflanzgebot bzw. Leitungsrecht oder Abstandsgebot entgegensteht.

1.2.2 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt.

Für die Gewerbeflächen GE und GE/e wird entspr. § 22 Abs. 4 BauNVO eine davon abweichende Bauweise festgesetzt. Im gekennzeichneten Baufeld ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig.

1.3 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind die erforderlichen Stellplätze für PKW, LKW und Fahrräder in Anlehnung an die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachau nachzuweisen.

1.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind von Bebauung freizuhalten. Folgende Flächen sind zu belasten:

L 1 – Fläche zugunsten der Medienträger und der Eigentümer und Nutzer der südlich angrenzenden Flurstücke

1.5 Verkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird aus Richtung Norden eine 4 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) mit einer Aufweitung der Einmündung in die "Fasaneriestraße" von 8 m Breite festgesetzt. Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche wird zusätzlich eine Feuerwehraufstellfläche festgesetzt.

Zur Erschließung von Süden wird der öffentliche beschränkte "Friedhofsweg" mit einer Breite von 5 m als Verkehrsfläche festgesetzt.

1.6 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Durchgrünung des Gebietes sowie der Eingrünung.

Grundstücksbezogene Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind auf den Grünflächen zulässig, sofern dem kein Pflanzgebot entgegensteht. Bauliche Anlagen zum Immissionsschutz (Lärmschutzwände) sind ebenfalls zulässig, diese sind zu begrünen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

2.1 Außenwandgestaltung

Bei Gebäudelängen über 50 m sind Gliederungen der Fassade z. B. durch räumliche Rücksprünge, Farb- und Materialgestaltung oder Fassadenbegrünung vorzunehmen.

2.2 Werbeanlagen

Die Aufstellung von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig und mit der Gemeinde abzustimmen.

2.3 Versorgungsleitungen

Sämtliche der Versorgung einschl. Telekommunikation dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

III. Festsetzungen zur Grünordnung

3.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird am nördlichen Rand des GE/e die Fläche M1 zur Anpflanzung einer Gehölzfläche aus heimischen Sträuchern in lockeren Gruppen auf 950 m² als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird am östlichen Gebietsrand die Fläche M2 zur Anpflanzung einer Mittelhecke mit heimischen Strauch- und Baumarten auf 1.200 m² sowie ein Blühstreifen auf 1.000 m² als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

3.1.2 Begrünung nicht überbauter Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen (innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen) sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbildung als naturnahe Retentions- und Sickerfläche ist zulässig. Bauliche Anlagen zum Immissionsschutz (wie Lärmschutzwände) sind ebenfalls zulässig.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

BAUGB – BAUGESETZBUCH

i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell geltenden Fassung

BAUNVO 1990 – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der aktuell geltenden Fassung

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der aktuell geltenden Fassung

BIMSCHG - BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der aktuellen Fassung

DVGW ARBEITSBLATT W 405

Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, in der aktuell geltenden Fassung

PLANZV – PLANZEICHENVERORDNUNG

i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der aktuellen Fassung

SÄCHSNATSCHG - SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSBO - SÄCHSISCHE BAUORDNUNG

vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl., S. 186), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSDSCHG - SÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ

vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSGEMO – SÄCHSISCHE GEMEINDEORDNUNG

vom 9. März 2018 (SächsGVBl, S. 62), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSWG - SÄCHSISCHES WASSERGESETZ

vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), in der aktuell geltenden Fassung

WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der aktuellen Fassung

STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE WACHAU

Satzung über Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie Abstellplätze für Fahrräder (Garagen- und Stellplatzsatzung) der Gemeinde Wachau in der Fassung vom 08.11.2023