

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 , § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 BauNVO

Im Geltungsbereich werden folgenden bauliche Nutzungen festgesetzt

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO; Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet Freizeit und Kultur.

Weiterhin sind alle unter §6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen, und die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung unter Nr. 3 genannten Einzelhandelsbetriebe und die nach § 8 Abs. 2 BauNVO enthaltenen Handelsbetriebe und die nach § 11 Abs. 3 genannten Einkaufszentren im Geltungsbereich unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Gewerbegebiet mit einer maximalen Traufhöhe (max.TH) von 14 m ü. Str. (über Straße), sowie im Mischgebiet und im Sondergebiet mit einer maximalen Traufhöhe (max. TH) von 12 m ü. Str. (über Straße) festgesetzt

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Mischgebiet 0,6 sowie im Gewerbegebiet und im Sondergebiet 0,8.

3. Bauweise § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Dachform, Dachneigung

Als zulässige Dachform sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer im Gewerbegebiet mit einer Dachneigung von 0°- 39° und im Misch- und Sondergebiet mit einer Dachneigung von 0° - 45° festgesetzt.

Ausnahmsweise sind Sonderdachformen wie z.B. Tonnendach oder Sheddach zulässig.

Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Maschendraht-, Holzlatten- und Metallstabzäune mit einer Höhe von max. 2 m über OK Straße zulässig.

Als möglicher Sichtschutz sind auch Hinterpflanzung als frei wachsende bzw. geschnittene Hecken mit einer Höhe von max. 2 m über OK Straße zulässig..

Ausnahmsweise sind Mauern aus Betonelementen oder aus Mauerwerk mit einer Höhe von max. 2 m über OK Straße zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25 a und b, sowie Abs. 1a BauGB

Die Winterlinden auf den Flurstücken 1058/6 und 1070 an der Ambrosius - Marthaus - Straße sind gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Die lockere Reihe Winterlinden entlang der Ambrosius - Marthaus - Straße im Süden des Flurstückes 1070 ist durch die Pflanzung von Bäumen entsprechend dem Grünordnungsplan vom November 2007 zu vervollständigen und zu verdichten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

Das Kleingewässer mit seinem Röhrichtsaum auf den Flurstücken 1084/8 und 1084/10 im Norden des Plangebietes ist zu erhalten und vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.

Die im Grünordnungsplan enthalten Maßnahmen 1 bis 5 sind verbindlich zu beachten.

5. Werbeanlagen § 9 BauGB i.V. m. § 89 SächsBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten. Das Errichten von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.

6. sonstige Festsetzungen § 9 BauGB

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten und die Altlastensituation es erlauben), zu verdunsten und gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen. Das von den Dachflächen (außer Bitumendächer) abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wieder verwendet werden.

Je Gewerbegrundstück sind max. 2 Zufahrten in einer Breite je Zufahrt von max. 10 m zulässig. Der Abstand zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mindestens 3 m

Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie 5 m.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Teilfläche GE 1	65	50
TeilflächeGE2	66	51
Teilfläche GE 3	63	48
TeilflächeGE4a	61	48
Teilfläche GE 4b	70	-
Teilfläche SO Freizeit u. Kultur	55	52