

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- planes Nr. 9 „Autohaus Nieskyer Straße“

Gemarkung Görlitz Flur 34, Flurstück 15/8

(Entwurfassung 16. Mai 2017)

Gemäß § 10 i. V. mit § 12 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom _____ folgende

2. Satzung zur Änderung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Autohaus Nieskyer Straße“

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B)
erlassen:

Teil A – Planzeichnung vom 16. Mai 2017

Teil B - Textliche Festsetzungen vom 16. Mai 2017

Teil B – Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- d) Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), veröffentlicht am 25.06.2004 (zuletzt geändert am 16.12.2015)
- e) Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 06.06.2013 (zuletzt geändert am 29.04.2015)
- f) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) vom 9. Juli 2007 (zuletzt geändert am 12. Juli 2013)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festlegung der zulässigen Nutzung erfolgt je Gewerbegebiet wie folgt:

Gewerbegebiet GE1 – Gebäude im Bestand

Zulässige Nutzungen sind hier der Handel von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen, die Reparatur von Kraftfahrzeugen und die damit zusammenhängende Vorhaltung von Verschleißteilen, die Präsentation von Neufahrzeugen und damit zusammenhängende Dienstleistungen.

Gewerbegebiet GE2 – Lagerhalle zur Lagerung von Reifen und Kfz-Kleinteilen

Zulässige Nutzungen sind hier die Errichtung einer Lagerhalle zur Lagerung und Vorhaltung von Verschleißteilen wie Reifen und Kfz-Kleinteile.

Gewerbegebiet GE3 – Kfz-Prüfstützpunkt mit Waschhalle und Schulungsräumen

Zulässige Nutzungen sind hier die Errichtung eines Kfz-Prüfstützpunktes mit Waschhalle und Schulungsräumen.

Gewerbegebiet GE4 – Ausstellungs- und Präsentationsraum

Zulässige Nutzungen sind hier die Errichtung eines separaten Ausstellungs- und Präsentationsraumes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Für jedes Gewerbegebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die maximale Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt.

Gewerbegebiet GE1: maximal 2 Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe 7,5 m

Gewerbegebiet GE2: maximal 2 Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe 7,0 m

Gewerbegebiet GE3: maximal 2 Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe 7,5 m

Gewerbegebiet GE4: maximal 1 Vollgeschoss und die maximale Gebäudehöhe 5,0 m

Der Höhenbezugspunkt ist das vorhandene Geländeniveau im Grundstückseinfahrtsbereich Nieskyer Straße (227,38 m ü. NN) festgesetzt.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Baugrenzen. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb von Grünflächen

1.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung erfolgt die Festsetzung im gekennzeichneten Bereich, dass die öffnungsschließenden Elemente (Fenster, Türen, Tore) mind. in Schallschutzklasse II auszuführen sind. Beim Prüfvorgang von Kraftfahrzeugen und bei der KFZ-Pflege sind die Öffnungen geschlossen zu halten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen § 89 (1) SächsBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Firmennamen und -signets dürfen angebracht werden.

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur auf Fassaden oder auf separaten Werbeträgern, die nicht über die Firshöhe der Hauptgebäude reichen, errichtet werden.

Für das Gebiet sind drei freistehende Pylone bis zu einer Höhe von 10 m sowie Fahnenständer bis zu einer Höhe von 6 m über Geländeniveau zulässig. Bei der konkreten Einordnung dieser Werbeanlagen sind die Abstandsflächen gemäß Sächsischer Bauordnung zu berücksichtigen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind die Laubbäume und Sträucher mit Pflanzbindung dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Bäume und Hecken sind neu anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Festlegung Bäume sind Wildobstsorten zu verwenden. Für die Festlegung Hecke sind Laubgehölze zu verwenden.

4. Erschließungsfestsetzungen

4.1 Öffentliche Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Nieskyer Straße. Die bestehende Grundstückszufahrt bleibt erhalten. Zur Vermeidung von sich kreuzendem Verkehrsfluss im Bereich GE3 wird dem Vorhabenträger die Errichtung einer neuen Grundstückszufahrt an der südwestlichen Plangebietsgrenze eingeräumt. Erforderliche Genehmigungen sind bei der Stadt vor Bauausführung einzuholen.

4.2 Schmutzwasser - Ableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in den öffentlichen Kanal im Bereich der Nieskyer Straße.

4.3 Regenwasser - Ableitung

Das Regenwasser wird über Versickerungssystem einem Regenrückhaltebecken im Plangebiet zugeführt. Der vorhandene Notüberlauf ist durch einen Gestattungsvertrag mit der Stadt zu regeln. Durch geeignete bauliche Maßnahmen (Regenwasserspeicherung und Überführung in Brauchwasser) sind zusätzliche Belastungen der bestehenden Regenwassersysteme zu vermeiden.

4.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung in der Nieskyer Straße.

4.5 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt mit Gas. Die Gasleitung befindet sich in der Nieskyer Straße.

4.6 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die Stadtwerke Görlitz AG bzw. deren Rechtsnachfolger gesichert.

4.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt ortsüblich. Anlagen zum Sammeln von Müll sind an der Straßen- grundstücksgrenze unzulässig.

4.8 Sonstige Versorgungsleitungen

Sonstige Versorgungsleitungen sind aus dem öffentlichen Straßenbereich Nieskyer Straße heranzuführen.

5. Zulässigkeit von Vorhaben

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

6. Hinweise

6.1 Bodenschutz

Auf die Anzeigepflicht gemäß §10 Abs. 2 SächsABG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder von Verpflichteten verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen.

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbaren Zustand zu erhalten. Für den darüber hinaus anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist im Sinne § 1 Abs. 1 SächsABG und gemäß abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 07.07.1992 ein Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall ist nicht zulässig.

Zum Erhalt der natürlichen Fruchtbarkeit und zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen, im Sinne § 202 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BBodSchG und § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, gelten aus fachlicher Sicht nachfolgende Hinweise für den Umgang mit Bodenaushub.

Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.

Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen, Schad- und Reststoffen sind zu verhindern. Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Erosion und Vernässung bei Niederschlägen vermieden werden.

Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern. Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.

6.2 Baugrund

Für geplante Bauvorhaben wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.

6.3 Hinweise Archäologie

Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind nach § 20 SächsDSchG sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Telefon: (03 51) 81 44 50, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der vorgenannte Passus ist im Wortlaut den mit Erdarbeiten beauftragten Unternehmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen schriftlich vorliegen.

6.4 Hinweise des Amtes für Vermessungswesen und Flurneuordnung

Vor Baubeginn ist mit dem Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung beim Landratsamt Görlitz Rücksprache bezüglich der Aufnahmepunkte zu nehmen, falls bei Baumaßnahmen Veränderungen dieser Punkte geplant sind bzw. erforderlich werden.