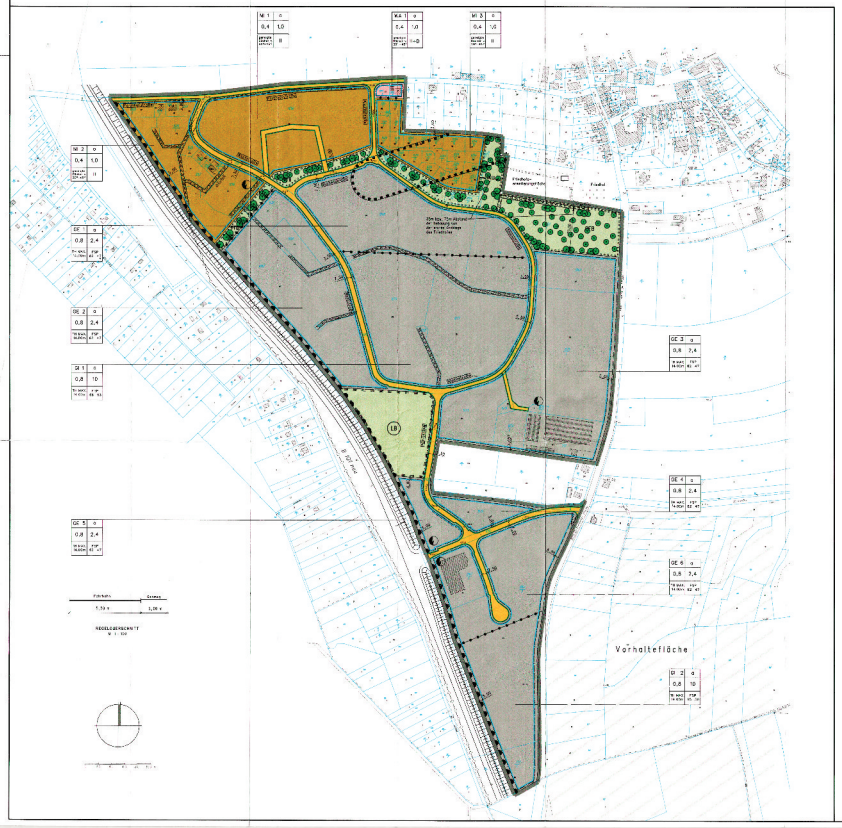
Gewerbe- und Industriegebiet Siebenlehn an der B 101

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- GI1 Industriegebiet — § 9 BauNVO
- GE Gewerbegebiete — § 8 BauNVO
- MI Mischgebiete — § 6 BauNVO
- MG Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl — § 20 BauNVO
- z.B. 3,4 Grundflächenzahl — § 19 BauNVO
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO
- z.B. TD Dachneigungsbereich — § 21 BauNVO

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO
- a abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO
- Baugrenze — § 23 BauNVO

GI 1	0,4	1,0
GI 2	0,8	2,4
GI 3	0,8	2,4
GE 1	0,8	2,4
GE 2	0,8	2,4
GE 3	0,8	3,4
GE 4	0,8	3,4
GE 5	0,8	2,4
GE 6	0,8	3,4
MI 1	0,4	1,0
MI 2	0,4	1,0
MI 3	0,4	1,0
MG 1	0,4	1,0
MG 2	0,4	1,0
MG 3	0,4	1,0
SO 1	0,8	1,0
SO 2	0,8	1,0
SO 3	0,8	1,0

Nutzungsschablone Industriegebiete

Nutzungsschablone Gewerbegebiete

Nutzungsschablone Mischgebiete

Nutzungsschablone Allgemeine Wohngebiete

Th NHN 14,00 m — minimale Traufhöhe

FSH — Firstrichtungsbindung

z.B. 12 — 17 — Kennzeichnung der Grundstücksgrenzen Schaffung Baulichkeiten (Grundstück 12 = NHN142/m²; Haus 17 = neu/alt)

4. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND — § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Sichtdreiecke

5. VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Gemäß oben (Bau und Ausbau)

6. HAUPTVERSORGUNGSFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Trafostation

7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG — § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Erdgasleitung

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN — §§ (1) Nr. 25 BauGB

- PFG Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen — § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen eines Baumes

9. FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT — §§ (5) Nr. 8 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht über die Tiefe des Abbaus von Mineralien (Steinkohle)

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 16 (5) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB
- GI1 Zahlen-Buchstaben-Kombination zur Bezeichnung einer Nutzungsschablone — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

11. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Nebengebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäudekante im Bereich Siebenlehn PG

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME — § 9 (1) BauGB

- Eisenbahnanlagen mit Bahnsteigen und Bahnsteigkanten — § 9 (1) BauGB
- LB Denkmalbereich Landschaftsverbandsfläche gem. § 22 (1) Nr. 4 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes " Gewerbe- und Industriegebiet Siebenlehn an der B101" sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Textnachweis Gesetz: BS: 213-1
Änderungen wurden durch G v. 22.4.93 I 466
Stand: Zuletzt geändert durch Bek. vom 23.1.90 I 133
Änderung durch Art. 3 G vom 27.4.2001 I 1048

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990 i. Verbindung über die Ausfertigung des Bundesgesetzes zur Neufassung der Baunutzungsverordnung und zur Neuregelung des Rechtsschutzes bei Bebauungsplänen (BGBl. I S. 132), BGBl. III 213-1-1-4)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.5.1999 (GVBl. S. 274) i.d.F. der Bekanntmachung des Gesetzes zur Neuordnung des Bau- und Bauordnungsrechts vom 26.7.1999, GVBl.Bl. 1999, S. 65 Gesetz über das Inkrafttreten der Verordnung des Landesdirektors Leipzig zur Änderung der Sächsischen Bauordnung vom 2.2.2000 (GVBl.Bl. S. 70, 124)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §§ (9) 1 BauGB §§ 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Bau GB

1.1 **Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**
Unzulässigkeit, von allgemein zulässigen Nutzungen:
In den Wohngebieten 1 bis 3 WA 2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 3 und 5 BauNVO nicht zulässig. § 1 (5) BauNVO

1.2 **Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**
1.2.1 Unzulässigkeit, von allgemein zulässigen Nutzungen:
In den Gewerbegebieten GE 1.1 - GE 1.4 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig. § 1 (5) BauNVO

1.2.2 Unzulässigkeit, von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
In den Gewerbegebieten GE 1.1 - GE 1.4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) nicht zulässig. § 1 (6) BauNVO

1.2.3 Einzelhandelsbetriebe aller Art, Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder von anderen Gewerbebetrieben die über ganz oder teilweise an Endverbraucher werden, sind unzulässig. Ausnahmsweise können nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in der Einkaufsmarktliste und Sortimentsliste Zweckverbandsplan Nordraum - und grundzentraler Bereich Siebenlehn - Lastau und Lastau nach der 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
(Bürowitz, Bln. 36.0028-4 C 16.00 - (ZPNR 03.273) § 1 (9) BauNVO

1.3 **Industriegebiet gem. § 9 BauNVO**
1.3.1 Unzulässigkeit, von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
In den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 (3) nicht zulässig. § 1 (6) BauNVO

1.3.2 Einzelhandelsbetriebe aller Art, Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder von anderen Gewerbebetrieben die über ganz oder teilweise an Endverbraucher werden, sind unzulässig. Ausnahmsweise können nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in der Einkaufsmarktliste und Sortimentsliste Zweckverbandsplan Nordraum - und grundzentraler Bereich Siebenlehn - Lastau und Lastau nach der 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
(Bürowitz, Bln. 36.0028-4 C 16.00 - (ZPNR 03.273) § 1 (9) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

2.1 **Geschoßzahlen**
2.1.1 Bei den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen in den Baugebieten GI und GI wird die unterste Fertigkeit der Höhe der anschließenden öffentlichen Straße festgesetzt.
Als oberste Zwei-geschoß wird die maximale Traufhöhe (= MAX), Sattelkante der Vorderkante Achsenmitte und der Dachkante mit 1 Meter Überkante bei "Zu" in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. § 18 (1) Bau NVO

2.1.2 Zu Geschoß- und sonstigen Abweichungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen:
In den Bereichen GI und GI wird die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technischen Aufbauten, wie Antennen, Kaminen, Aufgangstürmen und Antennen zugelassen. § 18 (2) Bau NVO

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
In den Baugebieten GI und GI wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt: Es findet eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung Anwendung. § 22 (4) Bau NVO

4. Bauweise zur Baugrenze § 1 (4) Bau NVO
In den Baugebieten GC und GI wird durch Baulinie und Baugrenzen der Aufstellung, wobei dem Schutzbereich der Hecke eines Nahe Biotopkomplexes Schutzfläche eingegangen wird. Es findet eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung Anwendung.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Bauwelleneinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB
5.1. In Bürogebäuden, die nicht in dem Baugebiet MI 2 in einem Abstand von weniger als 40 m und von weniger als 80 m von der Straßenmitte der B 101 errichtet werden, dürfen die zur Nachtzeit aufhaltbaren Räume nicht zu der Straßenseite hin Fenster in Schlafräumen angeordnet werden.
5.2. In den Bürogebäuden, die nicht in dem Baugebiet MI 2 in einem Abstand von weniger als 40 m von der Straßenmitte der B 101 errichtet, dürfen keine schutzbedürftigen Räume in der Wohnbebauung (W Wohnbebauung) vorhanden. Die Nachtzeit schutzbedürftige Räume sind auszubauen und der Hauptfassade anzuordnen.
5.3. Festsetzung zu Anpflanzungen und zu Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.1 Festsetzungen zum Aufpflanzen von Gebäuden § 9 (1) Nr. 25 c BauGB
6.1.1 Anpflanzen von Gebäuden:
An den ausgewiesenen Flächenlinien sind standortgerechte, heimische Laubbäume (mit 3. Ordnung) sowie, nachfolgende Gebüsche und Sträucher anzupflanzen. Der Anpflanzer Pflanzen (1) in gleichen und abwechselnd, zu pflanzen.
Der Standort der Bepflanzung kann von der Grundstücksgrenze bis zu 3 m abweichen. Abgängige Pflanzen sind in der entsprechenden Art zu jeder nach der Ernteset des Baumes nachzupflanzen.

6.1.2 Gebäudeteilen
Auf den ausgewiesenen und festgesetzten Grünflächen sind auszubauchen Kräuter und Schlehen (gemäß Artenliste) und der in DIN entsprechen Kiefer für zu pflanzen und zu erhalten.

6.2 Festsetzung zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
6.2.1 Die mit Anpflanzung festgesetzten Schnitzbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Bäume Aus. der Verlust eines Baumes durch einen neuen Baumbaum zu ersetzen.
6.2.2 Auf den mit Pflanzungen zu pflanzenden Grünflächen, bestehend aus PFG 1 und die vorhandenen Bäume dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Artenliste
Standortgerechte, heimische Gehölze

1) Bäume 1. Ordnung (Großkronig)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubige Stieleiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

2) Laubbäume 2. Ordnung (Kleinkronig)

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia

3) Obstbäume

Kirsche	Juglans regia
Apfel-Sorten	Malus sp.
	Birne: Bosc'sche, Bellenberger, Trockenapfel, Kaiser Wilhelm
Birnen-Sorten	Pyrus sp.
	Mirabelle, Jacob, Clapps Liebling, Eute Ernte

4) Sträucher bis 5 m Höhe

Haselnuß	Corylus avellana
Zwergkirsche Maiblaume	Crataegus laevigata
Eigelter	Jugulaire vulgare

5) Sträucher bis 2 m Höhe

Kornelkirsche Pfaffenhütchen	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnliche Rose	Rosa canella
Flieder	Syringa vulgaris

7. Zweckmäßigkeitsbetrachtung § 9 (1a) BauGB
Zur Ausgleich für die Boden-Wiedergebäuden- und Strukturverlust bisher entwickelt, vorhandenen Gelände gelegen von den Bebauungsplanes erbracht.
Zur Ausgleich für die Gewässer und Wasserschutzbereich wird auf Indikation im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes verzichtet.
Zur Kompensation der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichenen Eingriffe von einer Fläche von 23,77 ha, die sich aus gewerblichen und industriellen und Ausgleichsmaßnahmen in einer Gesamtgröße von 5,73 ha auf der Flurstücken
Siebenlehn, Flur 1080, 1084/, 1084/10, 1084/25-1084/31, 1090, 1095
Siebenlehn, Flur 8/4
Oberlungwitz, Flur 1, 105, 111, 113, 264/1, 82
Lunestedt, Flur 1, 202, 223/2, 204/2, 205, 76, 73/2, 78/4, 97/1
Niederlastau, Flur 1/Wyhe
Großhartmannsdorf, Flur 1, 1300, 1302a + b, 1307a, 207/1
Oberlungwitz, Flur 1/8/7
Lugenstedt
Die Stadt Hohenstein erstellt angebracht eine Kostenerstattungsvereinbarung gem.§ 135a, 135b, 135c in welcher die Verhältnisse der Ausgleichsmaßnahmen nach Flächenbilanz geregelt sind.

8. ZWEIGNIEDERLASSUNGSFESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 SächsBO

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
8.1.1 Wohnwohnungen im Grundstücksbereich sind die zur Straßenseite zulässigen Nebengebäude und Wohnbauschlüsselgase sowie Lastenanlagen.

9. Freiflächengestaltung
9.1 Stellplätze in den Wohngebieten MI 1 und MI 2 sowie PKW-Garagen in Industrie- und Gewerbegebieten oder in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
9.2 Für § 9 Parkplätze von Industrie- und Gewerbebetrieben ist ein Grünbaum (Mindestgröße, Artenliste Punkt 1) herzustellen. Grundstücksgrenze anpflanzen.

10. Sonstige Festsetzungen
Sonstige Festsetzungen bei Wohngebieten wird keine eine weitere Gebiet von öffentlichen Verkehrsflächen abzusetzenden bzw. anzugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses des Stadtrates Siebenlehn vom 18.12.2000
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.02.2000
Änderung des Aufstellungsbeschlusses aufgrund des Beschlusses des Stadtrates Siebenlehn vom 28.10.2002
Siebenlehn, 31.03.2006 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.
Siebenlehn, 31.03.2006 Bürgermeister

3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2006 (Anzeigen/Zeitung) unterrichtet.
Siebenlehn, 31.03.2006 Bürgermeister

4. Die Nachbargemeinden sind gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2006 (Anzeigen/Zeitung) unterrichtet.
Siebenlehn, 31.03.2006 Bürgermeister

5. Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 18.01.2006 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Siebenlehn, 31.03.2006 Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Siebenlehn, 31.03.2006 Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.03.2004 bis einschließlich 26.04.2004 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.04.2004 im Anzeiger der Stadt Siebenlehn ortsüblich bekanntgemacht wurde.
Siebenlehn, 31.03.2006 Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Es wurde eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Siebenlehn, 31.03.2006 Bürgermeister

9. Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde die eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentl. Belange wurde am 13.03.2006 vom Stadtrat beschlossen.
Siebenlehn, 31.03.2006 Bürgermeister

10. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2006 bis einschließlich 31.03.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Siebenlehn, 31.03.2006 Bürgermeister

11. Die Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.01.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Siebenlehn, 31.03.2006 Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.07.06 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 28.07.06 gebilligt.
Siebenlehn, 31.03.2006 Bürgermeister

13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Verfügung vom 04.09.06 Az. 610.-9.2.1-0.2.1-0.2.1-2.2 erteilt.
Siebenlehn, 04.09.2006 Bürgermeister

14. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Siebenlehn, 04.09.2006 Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird am 07.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Siebenlehn, 04.09.2006 Bürgermeister

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 BauGB) und weiter auf Fristen und Zu-Stellungsgrundsätzen (§§ 215-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 07.09.2006 in Kraft getreten.
Siebenlehn, 07.09.2006 Bürgermeister

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN
Gewerbe- und Industriegebiet Siebenlehn an der B 101

Der Bebauungsplan ist bestehend aus:
Teil A: Planzeichnung M 1 : 2000
Teil B: Textliche Festsetzungen

Planverfasser: CIC Consulting Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienmanagement mbH

Entwurfsfassung	Planung am	Änderung am	Änderung am	
08.03.2004	03.08.2004	06.12.2004	14.10.2005	