Teil B

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), hat der Stadtrat der Stadt Plauen am ....den 1. September 1937; 1938; 1939; 1940b; 1940d; 1040 e; 1043/2; 1045; 1055/6 und 1056/3 der Gemarkung Oberloisa zwischen der Bundesautobahn A 72, der Bundesstraße B 92, und der Kreisstraße K 7807 sowie Flurstücke zwischen der Bundesstraße B 92 und dem Eidtzichbach.

Das weitere Plangebiet (externe Ausgleichsfläche) umfasst teilweise oder vollständig folgende Flurstücke:

- Flurstücke 834/81 und 834/83 der Gemarkung Haselbrunn zwischen Bahngelände/Existenzg und dem Werksgelände „IBS – Plamag" (ehemaliges „Weiah-Gelände")
- Flurstück 624/4 der Gemarkung Neundorf westlich des Gewerbegebietes „Zadera"
- Flurstücke 528; 529; 530/3 und 548/4 der Gemarkung Großtreisen am Stollenbach
- Flurstücke 125; 126; 127; 128; 143 der Gemarkung Tauschwitz westlich anschließend an die Photovoltaikanlage Plauen – Sorga

§ 2 Regelungsinhalt

Bebauungsplan
Teil A Planzeichnung (M 1:2000); Teil B Textliche Festsetzungen/Verfahrensablauf (Baulplanungsrechtliche Festsetzungen, Baurordnungsrechtliche Festsetzungen); Begründung zum Bebauungsplan (Textliche Begründung zum Bebauungsplan Grundlagen/Stadtebauliche Planung/Planungen zur Grünordnung, Literatur- und Quellenverzeichnis, Anhang, Abbildungsverzeichnis, Tabellenverzeichnis, Zugeörige Planunterlagen: Plan 2.1 Gründrnungsplan/Plan 2.2 Grünordnungsplan); Gutachten (Umweltverträglichkeitsuntersuchung, Artenschutzfachbeitrag, Schallimmissionsprognose, Hydrogeologisches Gutachten)

§ 3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft
(§ 10 Abs. 3 BauGB).

I FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Bauugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), die durch das Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38) geändert worden ist.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(NACH § 9 BAUGB, § 89 SächsBO)

Nutzungsschablone

GI 1	
0,8	2,4
a	
Traufhöhe max. 20m	
FD 2° - 7°	
PD,SD 20° -25°	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Bauweise

Traufhöhe, Einzelhöhe, Geschossigkeit

Dachform / Dachneigung

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

GEe	Gewerbegebiet eingeschränkt	(§ 8 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)

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

0,8	zulässiges Höchstmaß der Grundflächenzahl
2,4	zulässiges Höchstmaß der Geschossflächenzahl
10V	zulässiges Höchstmaß von 4 Vollgeschossen bei Büro- und Verwaltungsgebäuden
TH	maximale Traufhöhe 20,00 m im GI und 12,00 m GE, bezogen auf den höchstgelegenen angeschnittenen Geländepunkt bei Hallenbaukörpern
z.B. SD / PD / FD	Satteldach / Pultdach / Flachdach

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche – für die Aufteilung gelten die dargestellten Regelquerschnitte

Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdisch
Unterirdisch

AW Mischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser
TW Trinkwasser
Elt Stromversorgung
Gas Gasversorgung
Tele Telekommunikation

6. Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Abwasser

Wasser

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

zu pflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

zu fällende Bäume

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teil B (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11. Hinweise

Aufschützung

Abgrabung

Höhenangaben über HN

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummern

KS — Kommunaler Standort

12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

RVS — Regionaler Versorgestandort

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen – Oberlosa, Teil 2a"

einstweilig sichergestelltes LSG „Tattitz - Unterloser Kuppenland"

Archäologisches Kulturdenkmal nach Kulturdenkmalliste (Gräber unbekannter Zeitstellung) 05040-D-04

Kompensationsmaßnahme LASuV A 72

40 m — Bauverbotszone Autobahn

100 m — Baubeschränkungszone Autobahn

20 m — Bauverbotszone Bundesfernstraße

40 m — Baubeschränkungszone Bundesfernstraße

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(NACH § 9 BAUGB, § 89 SächsBO)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Industrie- und Gewerbegebiet im Sinne des § 8 und § 9 der BauNVO (Baunutzungsverordnung).

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sowie in den Gewebegebieten GE 1 und GE 2 sind die allgemein zulässigen Einrichtungen nach

– § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle, Stellplatz- und Garagenanlagen)
– § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäftsgebäude)
– § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen)
– § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke)

sowie die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen nach

– § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke)
– § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)

ausgeschlossen.

Nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind Büro- und Verwaltungsgebäude nur zulässig, wenn sie einem der zulässigen Gewerbebetrieben stehen.

1.3 In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind Einrichtungen nach

– § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle, Stellplatz- und Garagenanlagen)
– § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Tankstellen)
– § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

ausgeschlossen.

1.4 Im Gettungsbereich des Industrie- und Gewerbegebietes können nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.

1.5 Im Gettungsbereich des Industrie- und Gewerbegebietes wurden eine gewerbliche Tierhaltung sowie die Haltung von Stallungen bzw. Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung ausgeschlossen.

1.6 Großflächige Photovoltaikanlagen/Photovoltaikanlagen, Autohöfe sowie Park- und Rastanlagen sind im Gettungsbereich unzulässig.

1.7 Das Anbringen und Aufstellen von Solaranlagen in Verbindung industrieller- bzw. gewerblicher Nutzung, einschließlich der erforderlichen Trägerkonstruktionen an Baukörpern, auf Baukörpern und neben Baukörpern, jedoch innerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Grundstücken, ist ausnahmsweise zulässig.

1.8 Logistikbetriebe sind nur i. V. mit produzierender Industrie oder produzierendem Gewerbe oder bei übergeordneter Bedeutung zulässig.

1.9 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksamer Flächenbezogener Schall - Leistungspegel (IFSP) einen Wert von Xtags dB (A) / m² im Beurteilungszeitraum tags und Xnachts dB (A) / m² im Beurteilungszeitraum nachts nicht überschreitet.

Zulässige IFSP für die Beurteilungszeiträume tags und nachts

Lfd. Nr.	Teilfläche	LE(K) tags in dB/m²	LE(K) nachts in dB/m²
1	GEe 1	61	46
2	GE 1	65	51
3	GE 2	66	51
4	GI 1	67	52
5	GI 2	72	57
6	GI 3	73	58
7	GI 4	73	58

1.10 Auf den Gewerbeflächen des Teilgebietes GE 1 sind Büroräume auf der auf der von der Straße 12 abgewandten Seite der Gebäude zu errichten.

Auf den Industrieflächen der Teilgebiete GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 ist die erforderliche Mindest-Luftschaldämmung der Außenbauteile von Büroräumen gemäß Lärmpegelbereich IV (66 – 70 dB) einzuhalten.

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

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil durch Planzeichen festgesetzten Werte.

2.2 Falls der Produktionsablauf es erfordert, kann die maximal festgesetzte Traufhöhe in Teilbereichen ausnahmsweise überschritten werden. Die festgesetzten Traufhöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden. Ausgenommen sind technische Gebäudepaus des Rohplanums der jeweiligen Industrie- und Gewerbeflächen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Industrie- und Gewerbegebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. die Baukörper (Hallen) können auch über 50 m Länge gepland und gebaut werden.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind auf den richtbezerbaueren Grundstücksflächen nur insoweit zulässig, sofern es sich nicht um Gebäude handelt. Ausnahmen hierzu können für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

5. Flächen für Regenrückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1. Nr. 14 und 16)

5.1 Verringerung des Versiegelungsgrades befestigter Flächen
Versickerung des Niederschlagswassers, das in Gebieten in den Boden gelangen, hat die Befestigung privater Verkehrsflächen (z. B. Stellplatze, Fußwege) mit offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite mind. 10 mm), Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu erfolgen. Derartig versiegelte Flächen sind zu 50 % auf den zu erbringenden Mindestgrünflächenanteil anrechenbar.
Die räumlich festgesetzten, nicht überbaubaren privaten Grünflächen sind dicht mit hoch wachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind zu 100 % auf den Mindestgrünflächenanteil anrechenbar.
Befestigte Hofflächen dürfen, ausgenommen an Einfahrten, nicht unmittelbar an die Straßenflächen angrenzen. Zwischen privaten Hofflächen und der Straße ist mind. um 5 m breiter Platzstreifen (Vorzone) anzulegen. Grenzen zwischen benachbarten Grundstücken sind in einer Breite von 5 m freizuhalten und zu bepflanzen. Das gleiche gilt für Grenzen zu Straßenflächen.

5.2 Oberflächenwasser
Die Begrünung von Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 20 % (vgl. Pflanzmittel Dach 2.2 FLL) ist mit mind. 80 % und zu 100 % auf den zu erbringenden Mindestbegrünungsanteil anrechenbar.

5.3 Oberflächenentwässerung
Abwässer und Wasser und nicht verunreinigungsgefährdenden Flächen der gewerblich genutzten Parzellen sind über ein getrenntes Entwässerungssystem, je nach Möglichkeit über Versickerung und versickerungsfähige Flächen zu führen. Private Regenrückhaltebecken (die der Löschwasserversorgung dienen können) den Oberflächenwasserabfluss nur über Grünflächen zuführen. Der Verdunstung zuführen, Pflanzversickerungsflächen (nicht aber mit Beton o. ä. abgedichtete Becken) sind zu 100 % auf den zu erbringenden Mindestbegrünungsanteil anrechenbar.

6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Allgemeine Grundsätze
Sämtliche naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Ein- und Ausfahrten von Reversierwohnwagen (Wohnbodenbodenboden