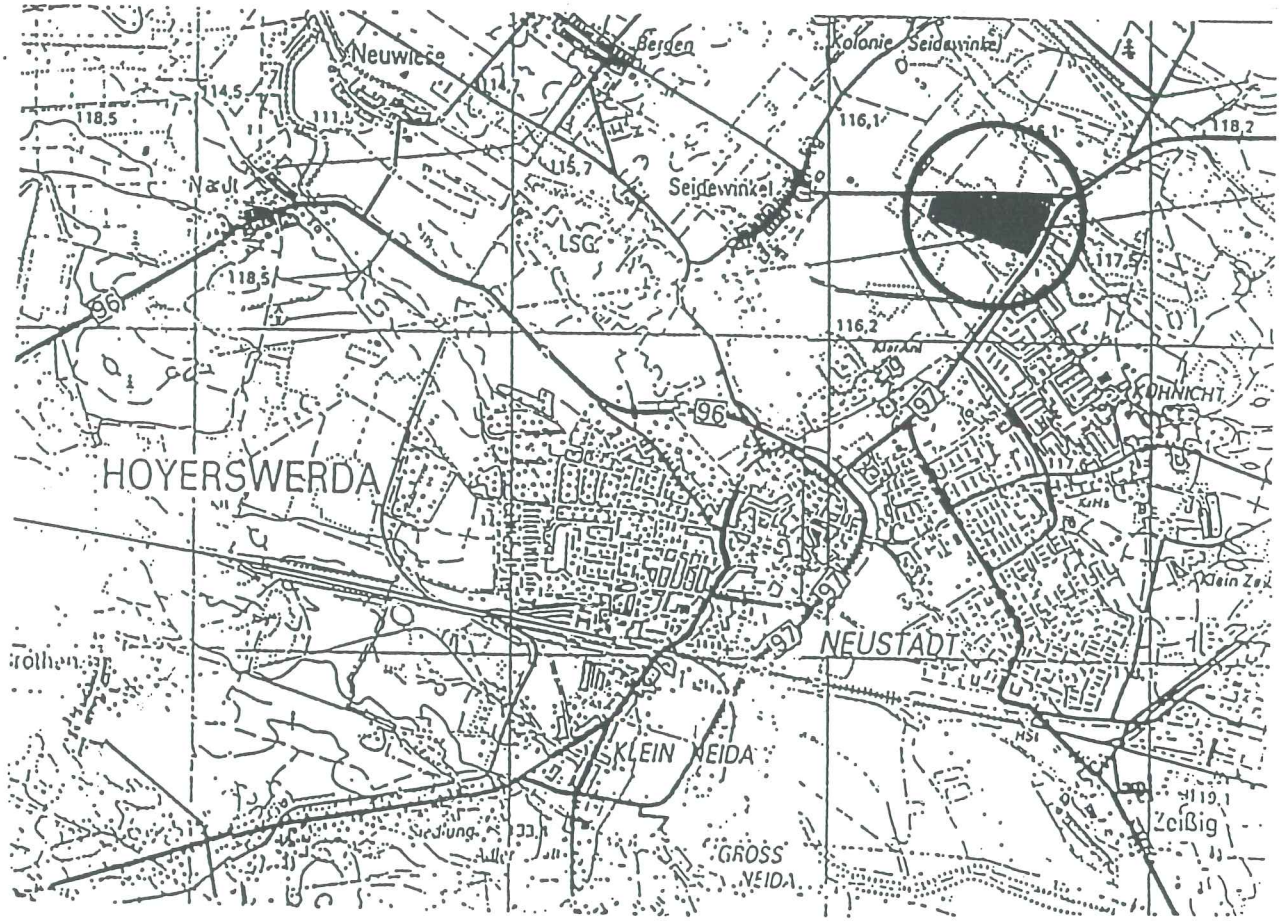


Gemeinde Seidewinkel

Gewerbegebiet Seidewinkel

Bebauungsplan Nr. 1
Teil B
1. Teilabschnitt

Die Gemeinde Seidewinkel erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) und §§ 81 bis 83 der BauO (Bauordnung) vom 20.07.1990 (Gesetzbl. Teil I Nr. 50 vom 13.08.1990) unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu bildenden Gesetzesgrundlagen des Freistaates Sachsen folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bestandteil des Bebauungsplanes - 1. Teilabschnitt

Für das Gebiet südlich der Kreisstraße Seidewinkel-Bundesstraße 97, westlich der Bundesstraße 97 zwischen Abzweig o.g. Kreisstraße und Ortseinfahrt Hoyerswerda und nördlich der Stadtrandbebauung Hoyerswerdas gilt die vom Kreisplanungsamt Hoyerswerda ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 29.11.1991, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan den Bebauungsplan bildet.

A. Satzung

1. Grenzen

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

GE 2.1. Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO)

2.1.1. zulässig sind nur Vorhaben, für die an der angrenzenden Wohnbebauung (eingeschlossen Altenheim) ein zulässiger Schallpegel nach DIN 18005 nachgewiesen wird.

2.1.2. unzulässig sind:

Gartenbaubetriebe
Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
Vergnügungsstätten
Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowrackteile sowie ähnlich wirkende Lagerflächen
(nach § 1 und § 15 BauNVO)

SO 2.2. sonstige Sondergebiete (nach § 11 BauNVO)

2.2.1. zulässig sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe (nach § 11 Abs. 3 2. BauNVO) bzw. großflächige Handelsbetriebe (nach § 11 Abs. 3 3. BauNVO) des Bau- und Gartenmarktbereiches (nach § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

2.2.2. die Verkaufs- und Ausstellungsfläche wird auf max. 5 000 m² festgelegt

2.3. Immissionsschutz

2.3.1. Kennzeichnung der Nutzungsbeschränkung entsprechend Textfestsetzung 2.1.1.

2.3.2. der festgesetzte Schalleistungspegel beinhaltet den zugehörigen Fahrverkehr

2.3.3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und dergl. sind so auszuführen, daß die Immissionsrichtwerte "innen" von 35/25 dB (A) (tags/nachts) sowie die Spitzenpegel von 45/35 dB (A) und ein mittlerer Maximalpegel (L) von 45/40 dB (A) nicht überschritten werden. Dies gilt auch sinngemäß für alle Büroarbeitsräume.

3. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8 3.1. max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (nach § 17 und § 19 BauNVO)

z.B. (1,2) 3.2. max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) (nach § 17 und § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO)

z.B. II 3.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (nach § 16 Abs. 2 und 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

z.B. OK 126,0 m über NN — 3.4. Höhe baulicher Anlagen bis Oberkante (OK) als Höchstgrenze (nach § 16 Abs. 2 4. BauNVO)

3.5. Baugrenze

3.6. Fläche mit beschränkter Bebauung (nach § 9 Abs. 1 FStr. G, Neufassung vom 08.08.1990)

3.7. Fläche mit Bauzustimmungserfordernis der Obersten Landesstraßenbaubehörde (nach § 9 Abs. 2 FStr. G, Neufassung vom 08.08.1990)

3.8. Fläche mit beschränkter Bebauung (nach DIN VDE 0101 und 0210)

3.9. Fläche mit generellem Bauverbot (nach Pkt. 3.1.2. DVGW-Richtlinie G 463 vom Juli 1989)

4. Bauweisen

bes. Bw. — 4.1. als Bauweise nach § 22 der BauNVO wird besondere Bauweise festgesetzt. Zugelassen ist offene Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude

4.2. Nebenanlagen (außer den in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten) dürfen nur auf überbaubaren Grundstücksflächen ausgeführt werden (nach § 14 Abs. 1 BauNVO)

5. bauliche Gestaltung

5.1. Dachform

5.1.1. Satteldach 20 bis 30° Neigung

PD 5.1.2. Pultdach max. 35° Neigung

FD 5.1.3. Flachdach

MD 5.1.4. Mansarddach max. 70° Neigung

5.1.5. Dachformen in GE, GE/N1 und SO
SD, PD, FD und MD sind zulässig

5.1.6. die Dächer der Nebengebäude sind denen der Hauptgebäude anzugleichen

5.1.7. Schrägverglasungen (Sheds) sind bei Flachdächern grundsätzlich zulässig, bei SD und PD dürfen die Glasflächen 1/7 der Dachfläche nicht überschreiten

5.2. Außenwände

5.2.1. verputzte, hell getönte Oberflächen und Holzflächen wie auch gell getönte Verkleidung aus Metall sind zulässig. Naturstein und Riemchen sind nur kleinflächig zulässig

5.2.2. untersagt sind:
Kunststoffassaden
Signal- und Leuchtfarbenanstriche

5.3. Kellergeschosse dürfen über die natürliche Geländeformation hinaus (Souterraingeschoß) nicht künstlich abgetragen werden

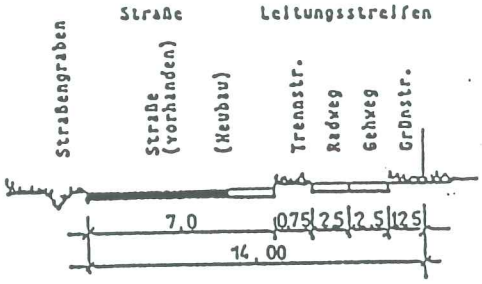
6.0. Werbeanlagen

6.1. Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedungen sowie den Verkehr gemäß Straßenverkehrsordnung beeinträchtigende Werbung wie auch auf die Bundesstraße gerichtete Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig
Werbeanlagen dürfen einen Flächenanteil von 10 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten
sie müssen mit ihrer OK unterhalb der Traufhöhe bzw. OK Attika bleiben

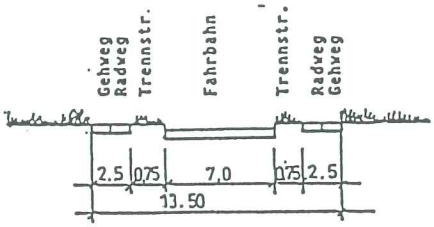
7. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen

7.1. öffentliche Straßen
für den Ausbau der Straßen sind folgende Profile vorgesehen:

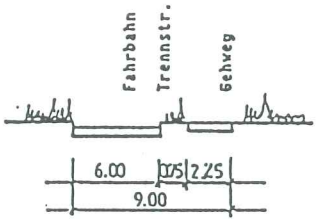
7.1.1. Straße A (Kreisstraße)



7.1.2. Straße B (Kommunalstraße)



7.1.3. Straße C (Kommunalstraße)



7.2. Straßenbegrenzungslinie

7.3. Sichtdreiecke
innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über OK Straßenmitte unzulässig
eine Ausnahme bilden einzeln stehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m über OK Gelände

R
X

7.4. Kurvenradius

R
X

7.5. Bordausrundung

7.6. Stellplätze
sind auf den Gewerbegrundstücken auszuweisen
je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 0,25 m, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberkante, der Arten Platane oder Stieleiche (oder Gleichwertige) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

7.7. Garagen

7.7.1. Garagen gelten als Nebengebäude und dürfen nur innerhalb der Bauräume errichtet werden

der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen

7.7.2. in Gebäuden intigrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen

7.7.3. die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gelten mit der Verkehrsübergabe als gewidmet

7.8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

7.9. Grundstückseinfahrt bzw. -ausfahrt

7.10. Einfahrbereich
Pkt. 7.9. und 7.10. gilt nur für die B 97 und die Kreisstraße
an dem inneren Erschließungsring werden keine Einfahrbeschränkungen festgesetzt

8. Einfriedungen

8.1. Einfriedungen sind nicht vorgeschrieben

8.2. Einfriedungen dürfen aus Maschendraht oder Holz erfolgen
sie dürfen max. 1,50 m hoch, gemessen von OK Gelände sein
geschlossene Flächen sind unzulässig

8.3. Sockel sind, wenn überhaupt erforderlich, max. 0,10 m hoch, gemessen von OK Gelände, zulässig

8.4. zu öffentlichen Verkehrsflächen ist bei Einfriedungen ein Mindestabstand 2,0 m einzuhalten

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—◆—◆—◆— 9.1.1. oberirdisch

-◇—◇—◇- 9.1.2. unterirdisch

9.1.3. Kennzeichnung der Nutzungsbeschränkungen entsprechend Festsetzung 3.9. und 3.10.

9.2. Behälter für Abfallbeseitigung (Müllbeseitigung)
bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden errichtet werden
einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig

10. Wasserwirtschaft

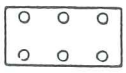
10.1. sämtliche Bauvorhaben sind vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen

10.2. sämtliche Bauvorhaben sind vor Inbetriebnahme an die zentrale Abwasserleitung (Trennsystem) anzuschließen
die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach DIN 1986 ff herzustellen

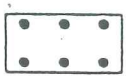
10.3. das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in die zentrale Abwasserleitung (Trennsystem) abzuleiten. Zisternen für den Eigenbedarf sind erlaubt und erwünscht

11. Grünordnung, Land- und Forstwirtschaft

11.1. alle grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes



11.2. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



11.3. Flächen mit Bindung für vorhandene Bepflanzung -Wald- und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

11.4. die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 70 % heimischen Laubgehölzen einschließlich der ca. 8,0 m weit von einander angeordneten Hochstämmen und 30 % heimischen immergrünen Laub- und Nadelgehölzen zu bepflanzen

11.5. die vorgenannten Grünstreifen dürten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden

11.6. alle Pkw-Stellflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu durchgrünen

11.7. die Erwerber bzw. Bebauer der Grundstücke haben die ortsübliche Land- und Forstbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden

11.8. für jedes Einzelvorhaben ist ein Grünordnungsplan vorzulegen, der neben den Auflagen der landschaftspflegerischen Begleitplanung auch die Festlegungen des Amtes für Umwelt, Land- und Forstwirtschaft beim Landratsamt Hoyerswerda zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes zu erfüllen hat

12. sonstige Planzeichen

12.1. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

B. Hinweise

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. Flurgrenze

3. vorgeschlagene Grundstücksneuteilung

26 od. $\frac{26}{1}$ 4. Flurstücksnummern

· 115,96 5. Höhenpunkte

6. Maßentnahme
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet
keine Gewähr für Maßhaltigkeit
bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen

7. archäologische Funde sind meldepflichtig

aufgestellt am 29.11.1991

Kreisplanungsamt Hoyerswerda
beim Landratsamt Hoyerswerda

Fischerstraße 4
Hoyerswerda 0-7700

S e e w a l d
Amtsleiter des Kreisplanungsamtes