

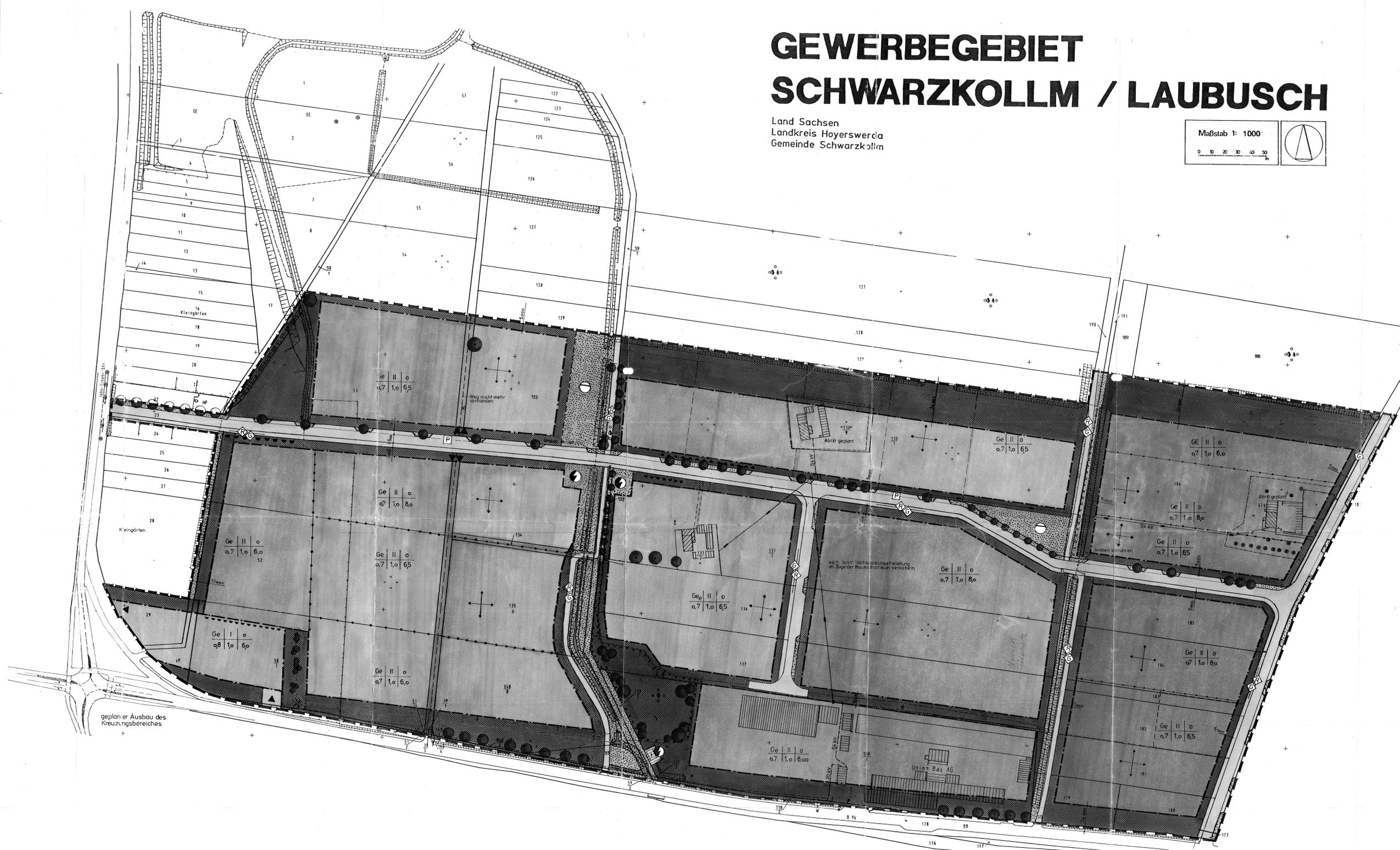
# GEWERBEGEBIET SCHWARZKOLLM / LAUBUSCH

Land Sachsen  
Landkreis Hoyerswerda  
Gemeinde Schwarzkollm

Maßstab 1: 1000



0 10 20 30 40 50



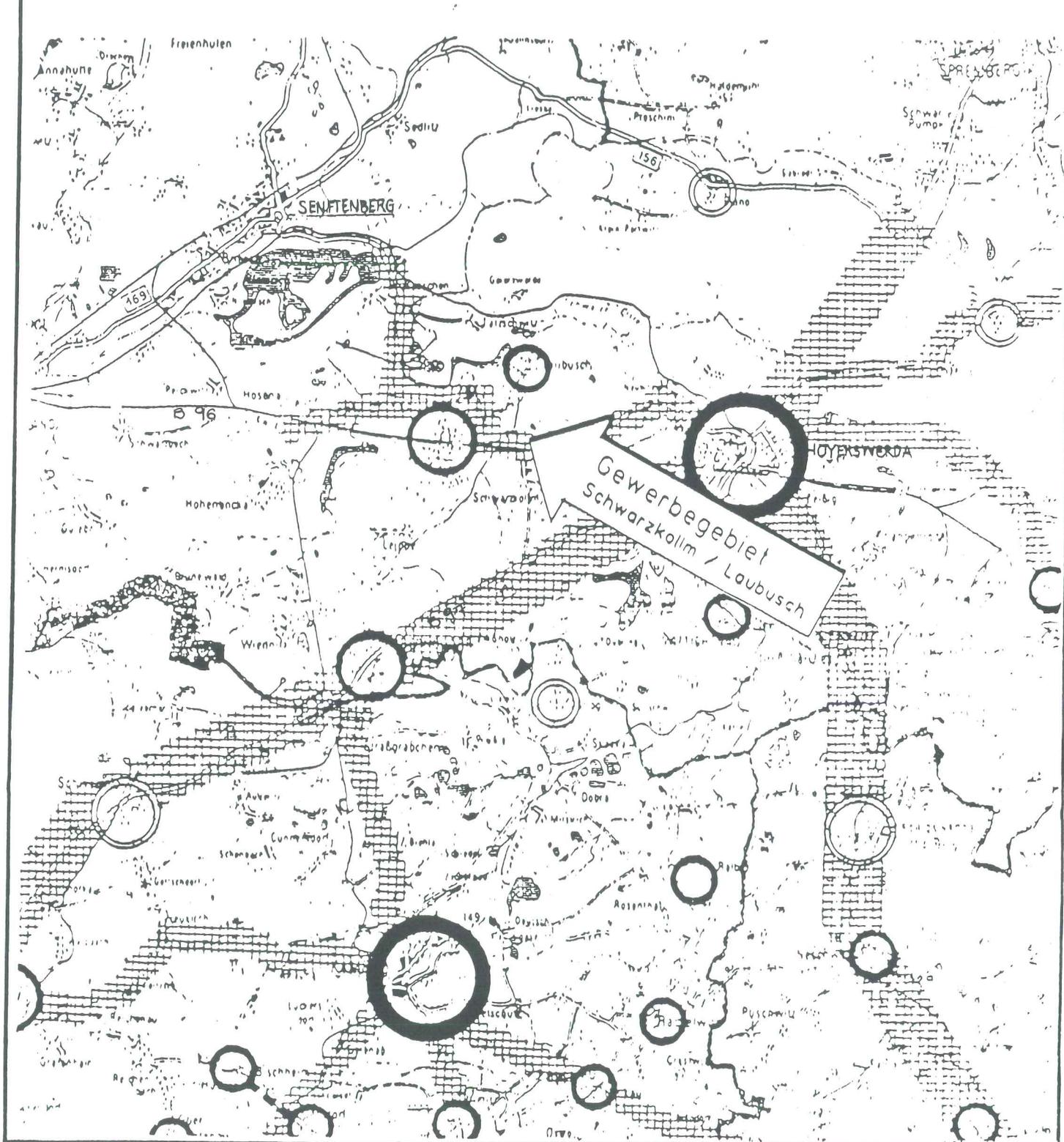
- Planzeichen zum Bebauungsplan  
Gewerbegebiet Schwarzkollm/Laubusch**
- Art der baulichen Nutzung**  
Ge Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Gliederung des Gewerbegebietes gemäß Abstands-  
erlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21.11.1990
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
II GZ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
0,7 Grundflächenzahl GZ  
1,0 Geschöflächenzahl GFZ  
GH Gebäudehöhe (Geländeoberfläche 108,00 m ü. NN)  
bis GK Dach
- Bauweise, Baulinien, Bauweisen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22  
und 23 BauNVO  
0 offene Bauweise  
GD Satteldach 30° bis 45°, für alle Baufelder gültig  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Baugrenze  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
vorhandene Grundstücksgrenzen  
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- | Bauliche Nutzung | Geschöflächenzahl | Bauweise        |
|------------------|-------------------|-----------------|
| Grundflächenzahl | Geschöflächenzahl | Gebäudehöhe (m) |
- Stellung der baulichen Anlage**  
Die Gebäudeachsen bzw. Hauptfächrichtungen  
sind parallel zu den im Lageplan eingezeichneten  
Richtungsachsen festzusetzen.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
öffentliche Erschließungsstraße  
Gehweg  
Radweg  
öffentliche Parkfläche  
Ein- und Ausfahrt  
gemeinsam genutzte Ein- und Ausfahrt  
Einweih ohne Ein- und Ausfahrt  
Mit Fahr-, Geh- und Leitungsrecht  
zu bebaubare Flächen
- Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 11 Nr. 12 BauGB)  
Versorgungsflächen  
Art der Nutzung  
Trafostation  
Abwassepumpwerk,  
Regenrückhaltebecken
- Hauptversorgungsleitungen**  
Hauptversorgungsleitungen werden im Bereich  
der verkehrstechnischen Erschließung verlegt
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche
- grünordnungsrechtliche Festsetzungen**  
Bepflanzung mit Einzelbäumen  
Pflanzbindung für Einzelbäume  
Bepflanzung Gehölzstreifen auf Fläche  
(Bäume, Sträucher und Stauden)  
Bepflanzung Gehölzstreifen auf privater  
Fläche (Bäume, Sträucher und Stauden)  
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Die Willständigkeit der wiedergegebenen  
Liegenschaftsinformationen wird bestätigt:**
- Staatl. Vermessungsamt d. 8.2.93  
Hoyerswerda

<b>dai plan</b> Dresdener Architektur- und Ingenieurbüro GmbH Tonnenstraße 2 Postfach 309 08060 Dresden Telefon 595201 Telefax 5952240 Tele 02180	Baden Zweckverband Gewerbegebiet Schwarzkollm / Laubusch
	Vorhaben <b>BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET SCHWARZKOLLM/ LAUBUSCH</b>
genehmigt Datum <b>1/93</b>	genehmigungsfähige Planfassung
Projektleiter Datum <b>1/93</b>	Maßstab <b>1:1000</b>
Projektleiter Datum <b>Ul. Pfeilsch 2/93</b>	Blatt-Nr. <b>2,31,00,01</b>
Bauvorhaben <b>Gewerbegebiet Schwarzkollm</b>	
Darstellung Bestandsplan (L: GK 42/83 H: NN)	
zu Übersichtszwecken	
Plannummer <b>1:1000</b>	Maßstab
<b>GEOPLAN</b> Beratende Ingenieure für das Vermessungswesen Albert-Einstein-Str. 0-7700 Hoyerswerda Tel. 68637	
Bearbeiter Gesehen	Datum Name
PROCAPT GEODÄTISCH-TECHNISCHES INFORMATIONSSYSTEM	

Land Sachsen  
Landkreis Hoyerswerda  
Gemeinde Schwarzkollm

*G 25/12  
93*

# GEWERBEGEBIET SCHWARZKOLLM / LAUBUSCH 02/1993



## Begründung

### zum Bebauungsplanes Gewerbegebiet Schwarzkollm/Laubusch

#### Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Zielstellung und öffentliches Interesse
3. Beschreibung des Planungsgebietes
  - 3.1 Lage im Territorium und Geländebeschreibung
  - 3.2 Bestand im Bereich des Planungsgebietes
4. Verkehrstechnische Erschließung
5. Eigentumsverhältnisse
6. Baugrundverhältnisse
7. Allgemeine Angaben zur Erschließung
  - Energieversorgung
  - Wasserversorgung
  - Abwasserentsorgung
  - Erdgasversorgung
8. Nutzung des Gewerbebestandes
9. Gliederung und Gestaltung des Gewerbegebietes
10. Flächenbilanz

Anlage 1 Seite 9-12  
Festsetzungen für das Gewerbegebiet Schwarzkollm/Laubusch

Anlage 2 Seite 1-6  
Vorentwurf Erschließung (Erläuterungen, Kostenschätzung)

Anlage 3  
Bebauungsplan - Genehmigungsfähige Planfassung 02/1993

## 1. Allgemeines

Für die Gemeinde Schwarzkollm liegt ein vorläufiger Flächennutzungsplan vor, bis Ende 1992 soll die Planfassung erarbeitet werden. (Die 1. Öffentliche Auslegung fand vom 25.11. bis 23.12.1991 statt und die Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahmen abgegeben.)

Ein Gewerbegebiet wurde in diesem Plan schon an gleicher Stelle vorgesehen. Konkrete Gesichtspunkte bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Schwarzkollm/Laubusch ergaben, daß ein größeres Baugebiet festgesetzt wird, als im Flächennutzungsplan angegeben wurde. Diese Änderung wird bei der endgültigen Planfassung des FNP berücksichtigt. (Parallelverfahren § 8 Abs. 3)

Die Gemeinden Schwarzkollm und Laubusch haben zum Zweck der Gewerbeansiedlung auf der Gemarkung Schwarzkollm einen "Zweckverband Gewerbegebiet Schwarzkollm/Laubusch" im Sinne des Kommunalverfassungsgesetzes §§ 6 und 61 gebildet. Die Satzung über den Zweckverband wurde beschlossen.

Die Bildung des Zweckverbandes einschl. Satzung wurde am 22.09.92 dem Regierungspräsidium Dresden und dem Landratsamt angezeigt.

Die Planungshoheit der Gemeinde Schwarzkollm bleibt unberührt.

## 2. Zielstellung und Öffentliches Interesse

Auf einer von den Gemeinden vorgesehenen Fläche soll Gewerbe - vorwiegend produzierender Art - angesiedelt werden.

In diesem Sinne haben die Gemeinden Schwarzkollm und Laubusch einen gemeinsamen Zweckverband "Gewerbegebiet Schwarzkollm/Laubusch" gegründet.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Dresdener Architektur- und Ingenieurbüro GmbH - dai plan -, Tannenstraße 2, 0 - 8060 Dresden beauftragt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Schwarzkollm haben die Gemeinden die Möglichkeit für Gewerbegebiete (bevorzugt produzierendes Gewerbe) die notwendigen Betriebsflächen bereitzustellen. Das damit verbundene Arbeitsplatzangebot ist für die Region von besonderer Bedeutung, da die vorhandene Braunkohleindustrie sich rückläufig entwickelt und dadurch Arbeitskräfte in großer Zahl frei werden.

Weiterhin besteht die Möglichkeit vorhandene Betriebe aus dem Außenbereich (Autohaus am Auerhahn, B 97) und dem Wohngebiet (Firma Debniak, Firma Bating, Siedlung Laubusch) zu verlagern. Die Nutzung der Gewerbeflächen der LAUBAG auf der Territorium der Gemeinde Laubusch stehen in absehbarer Zeit für andere Gewerke nicht zur Verfügung. Die Brifa Laubusch wird voraussichtlich bis Ende 1996 weiter betrieben. Danach kann mit der Sanierung begonnen werden.

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 3.1 Lage im Territorium und Geländebeschreibung

Land:	Sachsen
Landkreis:	Hoyerswerda
Gemeinde:	Schwarzkollm

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der Ortslage Schwarzkollm direkt an der Bundesstraße B 96. Die B 96 bildet die territoriale Verbindungsachse zwischen dem Mittelzentrum Hoyerswerda und dem Unterzentrum Lauta.

Wichtige Entfernungen:

- Berlin	190 km (Flughafen)
- Dresden	46 km (Flughafen)
- Cottbus	55 km
- Hoyerswerda	10 km

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist auf Anlage 3 dargestellt.

Das Gelände für das geplante Gewerbegebiet steigt von West nach Ost leicht an (117.00-119.00 m ü. NN).

Es wird im Westen durch die Kleingartenanlage, im Süden durch die B 96 und im Osten durch den Klein-Laubuscher Weg begrenzt. Die nördliche Begrenzung bildet der ca. 100 m von der Erschließungsstraße befindliche Mischwald.

Südlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich der Bahnhof Schwarzkollm. Der Geltungsbereich für das Gewerbegebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet.

#### 3.2 Bestand im Bereich des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich vorwiegend auf landwirtschaftlichen Nutzflächen mit minderer Bodenqualität. (Bodenwertzahl 17-21)

Sie werden durch die LPG Wiednitz, ein aus der ehemaligen LPG Pflanzenproduktion Hoyerswerda hervorgegangenes landwirtschaftliches Unternehmen, bewirtschaftet.

Mit den Eigentümern dieser Flächen wurden zum größten Teil neue Pachtverträge über 12 Jahre abgeschlossen, einer kurzfristigen Übergabe an die Eigentümer zwecks Verkauf für die geplante Nutzung lt. Antrag wird dabei Rechnung getragen. Teilweise erfolgte bereits eine Flächenstillegung.

Von Seiten des landwirtschaftlichen Unternehmens gibt es keine Einwände zur geplanten Nutzung.

Auf den Flächen existieren keine landwirtschaftlichen Bebauungen, Erschließungsanlagen oder ähnliches, ebenso liegt kein Anbau von Sonderkulturen (Daueranlagen) vor. (siehe Schreiben vom 11.09.1991 Amt für ländliche Neuordnung)

Im Westen befindet sich eine Gärtnerei, die abgerissen wird. Im nordöstlichen Teil befinden sich 3 Gehöfte, davon sind 2 leerstehend und werden nicht mehr für allgemeine Wohnzwecke vorgesehen. Die Bewohner des Gehöftes - Fam. Schuster - haben die Voraussetzungen, um eine Autowerkstatt zu betreiben und werden diese in Zukunft evtl. nutzen. Die unmittelbar an der B 96 liegende Fläche wird von der Bau-Union als Werkstattbereich genutzt. Im Bebauungsplan verläuft die Baugrenze auf Grund der Abstandsregelung von 20 m zu Bundesstraßen durch die Bebauung. Die vorhandene Bebauung hat in diesem Bereich Bestandsschutz.

#### 4. Verkehrslage - Erschließung

Das Gewerbegebiet befindet sich direkt an der B 96 und der L II O 125. Parallel zur B 96 verläuft die Reichsbahnstrecke Staatsgrenze-Horka-Falkenberg (E). Am Bahnhof Schwarzkollm binden 3 Anschlußbahnen (Natursteinwerke Weiland GmbH; LAUBAG, Werksbereich Knappenrode, Werk Laubusch) an. Es wird vom Straßenbauamt Meißen (Schreiben vom 05.11.1991) eine Anbindung an die B 96 (Klein-Laubuscher Weg) und einer Anbindung an die L II O 125 (Richtung Laubusch) zugestimmt. Es ist somit eine Verbindungsstraße zwischen beiden zu planen. Gleichzeitig ist mit dieser Maßnahme eine rückwärtige Erschließung des Geländes der Bau-Union anzustreben.

#### 5. Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden

Der Zweckverband beabsichtigt die gesamten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwerben.

#### 6. Baugrundverhältnisse

Für das Planungsgebiet liegt eine Ingenieurgeologische Stellungnahme - Voruntersuchung (vom 25.06.92) von dem Ingenieurbüro für Baugrundbohrungen und - Untersuchungen Dipl.-Ing. D. Kaiser vor. Sie kann als Anhaltspunkt für die ersten Planungen dienen. Aus den vorliegenden Baugrundkenntnissen und den zum jetzigen Zeitpunkt zu erwartenden Gründungsanforderungen sind keine besonderen Gründungsmaßnahmen zu erwarten.

#### 7. Allgemeine Angaben zur Erschließung

(Weitere Angaben siehe Anlage Vorentwurf Erschließung, des Ing.-Büros D. Henschel VBI)

##### - Energieversorgung

Parallel zur B 96 ist eine Netzerweiterung (Ausführungszeitraum II/1991) geplant, sowie eine Perspektivplanung (20 kV-Kabel) vorgesehen. Bei der weiteren Bearbeitung ist die ESSAG, Thiemstraße 136, PF 189/190 II, 0 - 7500 Cottbus einzubeziehen.

##### - Wasserversorgung

Parallel zur L II O 125 verläuft eine TW-Leitung NW 400 und parallel zur B 96 eine TW-Leitung NW 350 GG.

Bei der weiteren Planung sind Absprachen mit der COWAG, PB Hoyerswerda, Wasserwerk Zeißig, 0 - 7700 Hoyerswerda zu treffen.

- Abwasserentsorgung

Auf der geplanten Gewerbefläche befindet sich im Bereich der Gärtnerei eine 3-Kammerkläranlage mit 100 Einwohnergleichwerten. Die Bau-Union und die Gehöfte besitzen ebenfalls eigene Kläranlagen. Es ist geplant das Gewerbegebiet an die angrenzende Siedlung Laubusch anzuschließen.

Im Zuge der Bildung eines Abwasserzweckverbandes wird der Anschluß des Gewerbegebietes berücksichtigt.

Übergangsweise ist ein Anschluß an die Kläranlage Schwarzkollm vorgesehen.

- Wärmeversorgung

Es ist geplant, den Gewerbestandort an die zentrale Erdgasversorgung anzuschließen. Entsprechende Verhandlungen laufen bereits.

## 8. Nutzung des Gewerbebestandes

Die Nutzung des Gewerbegebietes ist durch den §§ 8 und 11 der Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Vorhandene Interessenten sind vorwiegend kleine und mittelständige Betriebe.

Nachfolgend aufgeführte Gewerbe haben ihr Interesse bekundet:

### **Belegungsplan nach Handel und Produktion**

#### **- Ermittlung nach abgegebene Absichtserklärungen durch den Zweckverband -**

#### 1. Produzierendes Gewerbe

Pos.	Betrieb	voraus. geplante Fläche ha	Fläche ha	voraus- sichtl. AK	Gewerk
1	Fa. Kluger	0,400	0,30	20	Heizungsbau
2	Fa. Baling & Partner	2,715	3,00	25	Autorep., Spezialaufbauten Beplankung, Beplanung
3	Fa. Debniak	1,000	1,00	30	Bau u. TGA, Produktion
4	Fa. Opitz	1,000	0,50	22	Fußbodenlegerei aller Art
5	Fa. Elbing	1,300	1,50	20	Karosseriebau, Lackierungen, Spezialaufbauten
6	Fa. Menn	2,000	2,00	80	Prod. Getränkeautomaten
7	Fa. Naumann/Domann	1,500	0,75	6	Fenster-/Türproduktion
8	Fa. Brüggemann	1,040	1,00	4	Tiefbauarbeiten

Projekt-Code 231004  
Gewerbegebiet Schwarzkollm/Laubusch

Seite 06

Pos.	Betrieb	voraus. geplante Fläche ha	Fläche ha	voraus- sichtl. AK	Gewerk
9	Fa. Schmidt	1,060	1,00	5	Gas- und Sanitärinstallation
10	Natursteine	0,300	0,30	5	Natursteinbe- und -verarbeitung
11	Bau-Union AG	3,340	2,49	15	Baumaschinenreparatur
		15,655	14,83		

## 2. Handel

Pos.	Betrieb	voraus. geplante Fläche ha	Fläche ha	voraus- sichtl. AK	Gewerk
1	Fa. Weiland	4,100	3,80	35	Tankstelle, Verbrauchermarkt Gartencenter
2	Fa. Kaiser	1,930	2,00	20	Großhandel Autoersatzteile Autoservice
3	Fa. Kokot	0,300	0,20	8	Autohaus mit Rep.-Werkstatt
4	Fa. Rynek	1,060	1,0	15	Transporte Nah- u. Fernverkehr
5	Fa. Menn (ca. 3000 m <sup>2</sup> Verk.-Fl.)	1,600	1,5	20	Einrichtungshaus (Möbel, Lampen, Tapeten, Teppiche)
6	Fa. Schuster	0,150	0,15	2	Imbißstand
7	frei	<u>0,600</u>	<u>0,36</u>	2	Vertrieb von Holzverarbeitungs- maschinen
		9,74	9,01		

## Belegung der Flächen lt. Auflistung

1. produzierendes Gewerbe	15,655 ha = 61,64 %
2. Handel	<u>9,740 ha = 38,36 %</u>
	25,395 ha = 100,00 %
	=====

Die Firma Menn beabsichtigt ein Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche für Möbel (Lampen, Tapeten, Teppiche) mit ca. 3000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Diese Fläche sollte als Sondergebiet mit festgesetzter Nutzung an der B 96 angeordnet werden. Nach nochmaliger Beratung im Regierungspräsidium Dresden mit Herrn Vizeregierungspräsidenten Naser am 28.01.1993 verzichten die Gemeinden Schwarzkollm und Laubusch auf die Aufrechterhaltung des Sondergebietes.

## 9. Gliederung und Gestaltung des Gewerbegebietes

Ausgehend von den genehmigten Anschlußpunkten an die vorhandene B 96 (Klein-Laubuscher Weg) und die L II O 125 ergibt sich eine Haupteerschließungsstraße zwischen den beiden Anbindungen. Rechts und links dieser Straße werden die Gewerbeflächen entsprechend des Bedarfs angeordnet, somit ist eine flächensparende, kurze und direkte Anbindung an die öffentliche Erschließung möglich.

Zu B 96 ist ein Streifen von 20 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die sich auf dem Gelände befindenden Gräben und teilweise vorhandenen Wege werden als natürliche Gegebenheiten in der Planung berücksichtigt. Der in den 80iger Jahren neu angelegte Umgehungsgraben, als Wasserbereitstellung für die ehemalige Gärtnerei gedacht, wird mit Zustimmung der Wasserbehörde vom 22.02.1993 ordnungsgemäß zugeschüttet.

Eine landschaftsgerechte Eingrünung soll durch die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche und deren bebaubaren Anteil, durch Vegetationsstreifen an den Grundstücksgrenzen, sowie einen geringen Anteil an Versiegelungen der unbebauten Flächen erreicht werden. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist bei dem Büro Günther und Partner GmbH Hoyerswerda-Zeißig am 10.11.1992 in Auftrag gegeben worden.

Mit der unterschiedlichen Festlegung der Gebäudehöhen, wird eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten, wie vorh. Mischwald und Bundesstraße (unmittelbare Sichtbeziehung) erreicht. Weitere gestalterische Gesichtspunkte sind in den Festsetzungen für das Gewerbegebiet aufgeführt.

## 10. Flächenbilanz

Die geplante Gewerbefläche umfaßt folgende Grundstücke:

Flur 2		
Flurstücksnummer	ha	
23	0,1274	
29	0,1900	
39/1	0,0026	
39/3	0,0035	
49	0,1000	
50/1	1,3600	
50/2	0,4100	
51/1	0,0010	
51/2	0,0015	
52	1,4700	
53	2,9160	
59/1	0,1980	Graben - Fläche anteilig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
59/2	0,0030	
60	0,1980	Weg - Fläche anteilig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
130/1	2,9300	
130/2	0,2300	
131/1	2,9300	
131/2	0,1500	

Projekt-Code 231004  
Gewerbegebiet Schwarzkollm/Laubusch

Seite 08

<u>Flurstücksnummer</u>	<u>ha</u>	
132	0,0260	Weg
133	1,9100	
134	0,0450	Weg
135	0,850	
136	1,5400	
137	1,5500	
138/1	2,4900	Union Bau
138/2	0,0120	
139/1	0,0400	Straßenbauamt
140/3	0,0015	
140/4	0,0010	
140/5	1,0139	
140/6	0,0080	
141/1	0,1200	
141/2	0,0115	
173 anteilig	0,0048	
179	0,2500	
180	0,2500	
181	0,4900	
182	0,5200	
183	0,1300	
184	0,6600	
185	0,6580	
186	2,9300	
187 anteilig	0,2320	Weg
190 anteilig	0,1300	Weg
191 anteilig	<u>0,0360</u>	Weg
45 Grundstücke	29,1307	
	=====	

### Flächenaufteilung 1. Entwurf

Gesamtfläche Gewerbegebiet	29,1307 ha
Erschließungsstraßen, Wege Flächen für Ver- und Entsorgung	1,870 ha
Öffentliche Grünflächen und Gräben	1,750 ha
Freifläche an der B 96 (20 m Breite)	1,600 ha
Gewerblich genutzte Fläche	23,9107 ha

## Festsetzungen für das Gewerbegebiet Schwarzkollm/Laubusch

### I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 08.12.1986, gültig ab 01.07.1987
2. Übergangsregelung nach § 246 a zum Baugesetzbuch, gültig bis 31.12.1997
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung vom 23.01.1990, gültig ab 27.01.1990
4. Sächsische BO (SächsBO) vom 17.07.1992
5. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990

### II. Festsetzungen entsprechend den Rechtsgrundlagen

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung   | § 9(1)1 BauGB               |
| 1.1 Gewerbegebiet GE<br>Alle nach § 8 Baunutzungsverordnung angegebenen Nutzungen sind zulässig. Um die Immission so gering wie möglich zu halten, ist eine Gliederung des Gewerbegebietes gemäß Abstandserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen (Rd. Erl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.90 - VB 3 - 3804.25.1; VNr. 2/90) vorzunehmen, der die Schutzabstände von Gewerbebetrieben (je nach Betriebsart) zu Wohngebieten festlegt. | § 1(9) BauNVO<br>§ 8 BauNVO |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzungs - Werte gelten als Angabe der Obergrenze gem. Planeintragungen.   | § 16 BauNVO                 |
| 1.3 Höhe baulicher Anlagen - Angabe der Obergrenze gem. Planeintragung (Geländehöhe 108,00 ü. NN bis OK Dach als Bezugspunkte), Ausnahmen bis 3 m Höhe, die nicht mehr als 10 % der Dachfläche übersteigen, sind zulässig. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe soll nicht mehr als 0,50 m über dem geplanten Gelände liegen.  | § 18 BauNVO                 |

2. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen § 9(1)2 BauGB
- 2.1 Bauweise § 22(2) BauNVO  
Für das Planungsgebiet ist insgesamt die offene Bauweise festgelegt. (Baukörperlänge kleiner 50 m)
- 2.2 Festlegung der Baugrenze § 23(3) BauNVO
- 2.3 Überschreitung von Baugrenzen § 23(3) BauNVO  
Fassadengliedernde Vorsprünge von max. 2 m Tiefe und max. 5 m Breite sind zugelassen in Bereichen, für die kein absolutes Verbot für die Errichtung von baulichen Anlagen besteht. Die Gesamtbreite der Überschreitung darf nicht mehr als 1/5 der Gebäudeseite betragen.
- 2.4 Baugrenze im Waldbereich  
Nach dem Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10.04.92, § 25 und in Absprache mit der Forstbehörde ist die Entfernung der Bebauung mit 30 m zum Wald einzuhalten.
3. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9(4) BauGB  
§ 49 SächsBO  
§ 12 BauNVO  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Verkehrsflächen § 9(1)1 BauGB  
Nach der Straßenverordnung vom 26.11.1977, § 16, Abs. 1c sind im Abstand von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie der B 96 alle Gebäude und bauliche Anlagen verboten.
5. Begrünung § 9(25a) BauGB  
Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Grundstücksbegrenzungen sind entlang der Straßen und Wege mit heimischen Baum- und Strauchbepflanzungen zu versehen. Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bepflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen vorzusehen (z. B. Eschenblättriger Ahorn, Feldahorn, Linden, Birken, Kastanien, Ebereschen, Eichen). Auf Koniferen sollte weitgehend verzichtet werden, da sie sich im Laufe der Jahreszeiten kaum verändern.  
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der nach Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Einfriedungen im Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ca. 2 m von dieser zulässig. Die Einfriedungen sollten vorzugsweise aus Baum- und Strauchbepflanzungen bzw. freiwachsenden Hecken bestehen. Ausnahmsweise sind auch Holzzäune mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Massive Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig. Ein- und Ausfahrten sind im privaten Grünbereich zulässig - mit Ausnahme der gekennzeichneten Bereiche. Entlang der Gräben sind beidseitig Uferschutzstreifen von ca. 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### III. Sonstige Festsetzungen

#### 1. Gebäudegestaltung

##### 1.1 Gebäudeabstände

Abstände regeln sich nach § 6 und § 7 SächsBO.

##### 1.2 Materialeinsatz

Verwendung von ortstypischen Baustoffen (Massivbauweise), um einen einheitlichen Stil der Bauten zu erreichen.

- Außenwände:

massive Konstruktion (z. B. Ziegelbauweise) mit feinkörnigen, verriebenen Putzoberflächen (nicht zulässig sind Zierputze)

- glänzende Bleche müssen mit Anstrich versehen werden

##### 1.3 Farbgebung

- Putzoberflächen sind weiß oder in gebrochenem Weiß zu streichen

- Holzoberflächen sollen in naturbelassenen Farbton verbleiben (Ausnahme Fenster und Türen)

- deckende Anstriche sind in kräftigen Farben zu halten (keine grellen Farben)

- Rolläden und Jalousetten sind im Wandton oder im Ton der Fenster auszuführen

#### 2. Garagen und Stellplätze für PKW

Garagen sind in Form und Farbe den Hauptgebäuden anzugleichen. Stellplätze für Besucher und Kunden sind zum Teil im öffentlichen Bereich vorgesehen, weitere müssen nach den jeweiligen Erfordernissen von jedem Anlieger selbst zur Verfügung gestellt werden.

Parkplätze bzw. offene Unterstellrichtungen sind mit versickerungsfähigem Material (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel) zu befestigen.

### 3. Nebenanlagen

Standorte für Müllbehälter sind von jedem Anlieger auf dem eigenen Grundstück vorzusehen und in die Gebäude mit einzubeziehen oder bei Nebengebäuden durch Sichtschutzbepflanzung abzuschirmen.

### 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen nicht zugelassen. Sie sind im Plangebiet im Eingangsbereich als Sammeltafeln und an der Stätte der Leistung zulässig.  
Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage erlaubt. Fahnenmasten sind nicht zugelassen.  
Licht- und Leuchtwerbung sind nicht zulässig, mit Ausnahme der Tankstelle an der Kreuzung B 96/L II O 125.

### 5. Archäologische Belange

Im Gemeindebereich Schwarzkollm kann bei allen Erdarbeiten jederzeit mit archäologischen Funden gerechnet werden.  
Solche Funde und Befunde sind nach der weiterhin gültigen Verordnung zum Schutze und zur Erhaltung der ur- und frühgeschichtlichen Bodenaltertümer vom 28. Mai 1954 (Erlaß des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 24. Mai 1991) von vornherein als geschützt zu betrachten.

Bedingungen des Archäologischen Landesamtes Sachsen:  
Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Telefon Dresden 52591, zu melden.  
Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Diese Bedingungen sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.