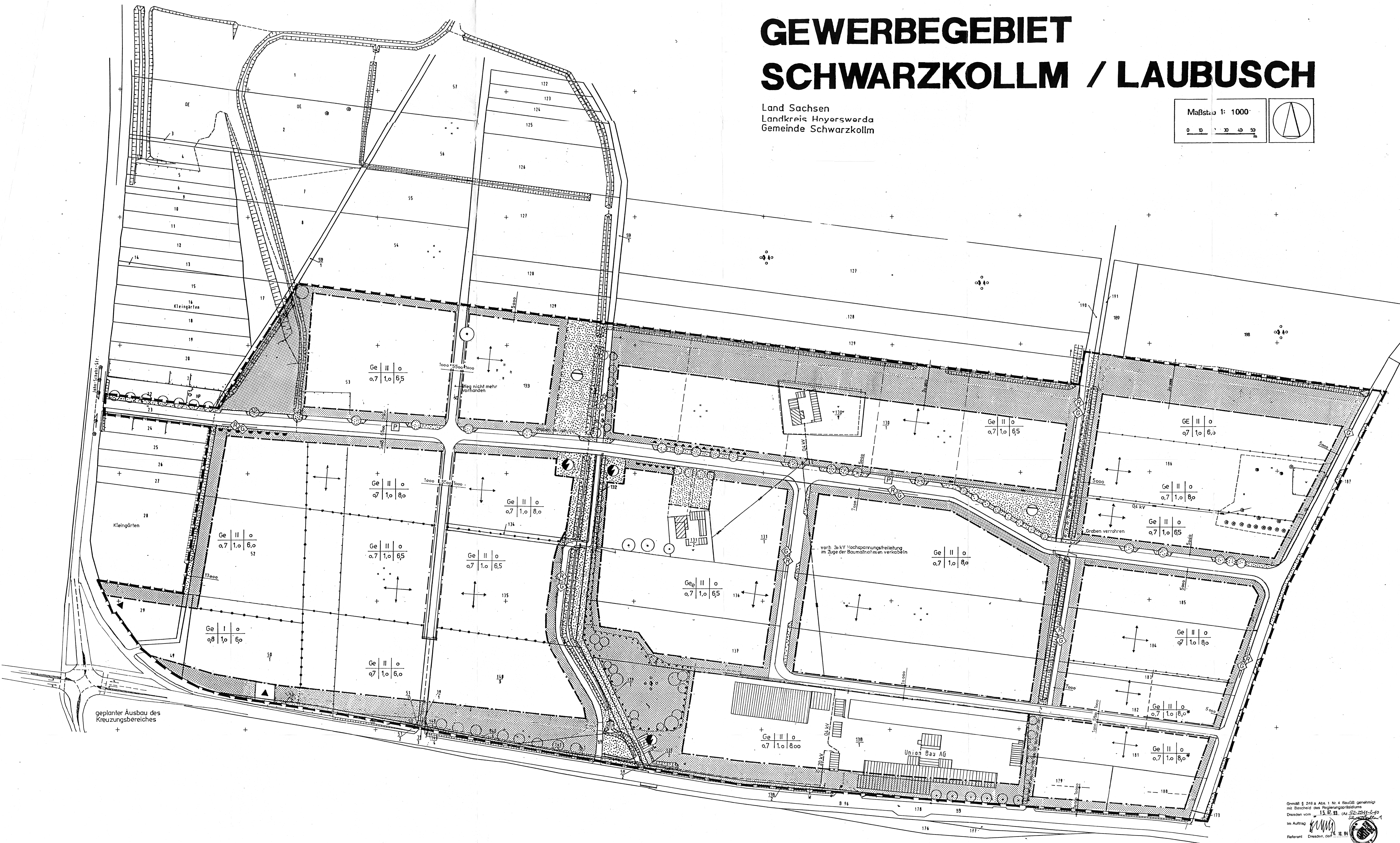
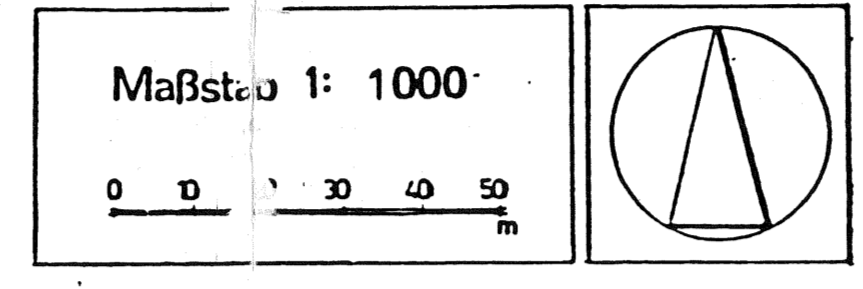


# GEWERBEGEBIET SCHWARZKOLLM / LAUBUSCH

Land Sachsen  
Landkreis Hoyerswerda  
Gemeinde Schwarzkollm



- Planzeichen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schwarzkollm/Laubusch"**
- Art der baulichen Nutzung**  
Ge Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
II GZ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
0,7 Grundflächenzahl GRZ  
1,0 Geschöflächenzahl GFZ  
C1 Gebäudehöhe I gestaute angrenzende Straße bis OK Dach; Annahmen sind zulässig  
1. veränderte Änderung Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
0 offene Bauweise  
GD ?
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
--- Baugrenze  
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
--- vorhandene Grundstücksgrenzen  
--- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Nutzungsschablone**  
Bauliche Nutzung | Geschöflächenzahl | Bauweise  
Grundflächenzahl | Geschöflächenzahl | Gebäudehöhe [m]
- Siebung der baulichen Anlage**  
+ Gebäudefußlinien bzw. Hauptstrichlinien sind parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungsachsen festzulegen.
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
--- öffentliche Erschließungsstraße  
--- Gehweg  
--- Radweg  
--- öffentliche Parkfläche  
--- Ein- und Ausfahrt  
--- gemeinsam genutzte Ein- und Ausfahrt  
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
--- Mit Fahr-, Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 11 Nr. 12 BauGB)**  
--- Versorgungsflächen  
--- Art der Nutzung  
--- Trafosäulen Trafosäule  
--- Abwasserpumpen- und 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 Vollständigkeit der wiedergegebenen Liegenschaftsinformationen wird bestätigt:  
Stadtl. Vermessungsamt d. 8.2.93  
Hoyerswerda

**Verfahrensvermerke zu Änderungen**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 51/92 der Gemeindevertretung vom 01.11.1992. Die endgültige Bestimmung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausübung der Befreiungsgewalt vom 01.04. bis zum 27.04.1992 erfolgt.  
Schwarzkollm, 16.03.1993

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 245a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt worden.  
Schwarzkollm, 16.03.1993

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.11.1992 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Befreiung der Bürger befreit worden.  
Schwarzkollm, 16.03.1993

Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.10.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Schwarzkollm, 16.03.1993

Die Gemeindevertretung hat am 07.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Schwarzkollm, 16.03.1993

Die Erläuterung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung, liegen in der Zeit vom 20.10. bis zum 20.11.1992 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf den Beginn und die Art der Auslegung sowie der Zeit vom 08.10. bis zum 19.10.1992 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.  
Schwarzkollm, 16.03.1993

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.02.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Schwarzkollm, 16.03.1993

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 3) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.  
Schwarzkollm, 16.03.1993

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.02.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.02.1993 genehmigt.  
Schwarzkollm, 16.03.1993

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.7.93, Az. 52-258/240 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Schwarzkollm, 19.7.93

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Schwarzkollm, 19.7.93

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den die Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 15.7.93 bis zum 15.7.93 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Auslegung von Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 212 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Folgebau und Flächen von Entwicklungsplanung (§ 24 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Folgebau und Flächen von Entwicklungsplanung (§ 24 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.  
Schwarzkollm, 19.7.93

**dai plan**  
Dresdener Architekt und Ingenieurbüro GmbH  
Torenstraße 2  
Postfach 309  
08000 Dresden  
Telefon 594201  
Telefax 5953240  
Tele 02180

**Bauherr**  
Zweckverband Gewerbegebiet Schwarzkollm / Laubusch

**Vorbereitet**  
BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET SCHWARZKOLLM / LAUBUSCH

**gezeichnet** Datum 2/93  
**Projektplaner** Datum 2/93  
**Projektplaner** Datum 2/93  
**Projektplaner** Datum 2/93

**genehmigte Planfassung**  
Merkmal: 1:1000  
Blatt-Nr.: 231.004.1

**Bauvorhaben**  
Gewerbegebiet Schwarzkollm

**Darstellung**  
Bestandsplan (L. GK 42/83 H. NN) zu Übersichtszwecken

**Maßstab**  
1:1000

**GEOPLAN**  
Beratende Ingenieure für das Vermessungswesen  
Albert-Einstein-Str. 0-7700 Hoyerswerda Tel. 68837

**Bearbeiter** Datum Name  
Gesamt 25.06.92

**Verfahrensvermerke zu Änderungen**

1. Vereinfachte Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schwarzkollm/Laubusch" gemäß § 13 Abs. 2 BauNVO Aufstellungsbeschluss Nr. 12/94

Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und umfasst:

- Den Wegfall der Gehfläche hinter der Tankstelle einseits. Maßstab des angrenzenden Ein- und Ausfahrtbereiches. Ersatzgrünfläche nördlich Flurstück 131/2.
- Verzehrung des Grabens (75 m) seitlich Union Bau AG.
- Ergänzung der Erschließungsstraßen nördlich Union Bau AG, nordwestliches und südwestliches Straßendeck.
- Erlaubnis zur Errichtung von befestigten Flächen im Abstand von 10 m zur B 96, Hochbauten nur im Abstand von 20 m erlaublich.

4) Änderung Festsetzung.  
5) Änderung Gebäudehöhe.  
6) Festsetzung Dachform entfällt.  
Das Art. 8 der Umweltsicherung und des Straßenbaus haben den Änderungen und Ergänzungen zugestimmt.  
Satzungsbeschluss Nr. 12/94

Schwarzkollm, den 10.02.1994  
Winnitz  
Münster  
Bürgermeisterin

Land Sachsen  
Landkreis Hoyerswerda  
Gemeinde Schwarzkollm

**GEWERBEGEBIET  
SCHWARZKOLLM / LAUBUSCH**  
02/1993







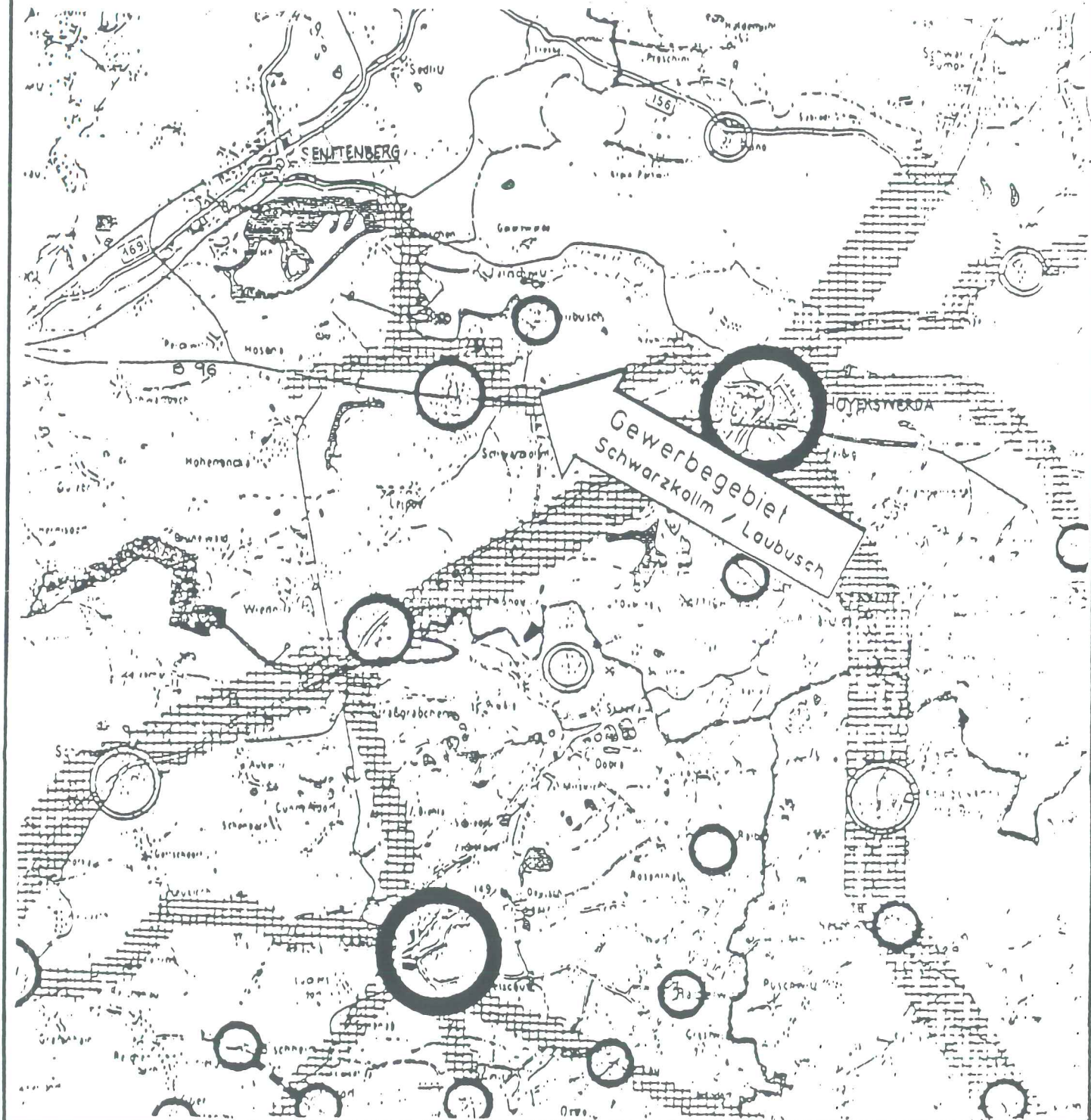
Land Sachsen  
Landkreis Hoyerswerda  
Gemeinde Schwarzkollm

# GEWERBEGEBIET SCHWARZKOLLM / LAUBUSCH

02/1993

1. Vereinfachte Änderung

10/94



## 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, Wasserkwerk 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 Gewerbestandortes

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. Balting & 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



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>
	<u>25,395 ha = 100,00 %</u>
	=====

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	



<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
190	anteilig	0,1300
191	anteilig	<u>0,0360</u>
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



### 1. Vereinfachte Änderung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

#### Festsetzungen für das Gewerbegebiet Schwarzkollm

##### 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 des Rechtsgrundlagen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB

##### 1.1 Gewerbegebiet GE

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  
§ 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. Bei zwei Baufeldern östlich Union-Bau Ag wird die Gebäudehöhe von 6,5 m auf 8,0 m verändert. 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.

Abweichend davon kann in Ausnahmefällen die Gebäudelänge überschritten werden.

### 2.2 Festlegung der Baugrenze

§ 23(3) BauNVO

### 2.3 Überschreitung von Baugrenzen

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 49 SächsBO  
§ 12 BauNVO

Im Grünbereich sind Parkflächen zulässig, wenn sie mit Rasengittersteinen befestigt sind.

## 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; mit Ausnahme südwestliches Baufeld. Hier sind im Abstand von 10 m befestigte Flächen für Erschließung und Parken erlaubt.

## 5. Begrünung

§ 9(25a) BauGB

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Grundstücksbegrenzungen sind entlang der Straßen und Wege mit heimischen Bau- 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.



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), entlang der B 96.

- Außenwände: massive Konstruktion (z. B. Ziegelbauweise) mit feinkörnigen, verriebenen Putzoberflächen (nicht zulässig sind Zierputze)
- glänzende Bleche müssen mit Anstrich versehen sein

#### 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 Unterstellereinrichtungen 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 unternehmenstypisch zu gestalten.



## 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 (0351) 52591, zu melden.

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