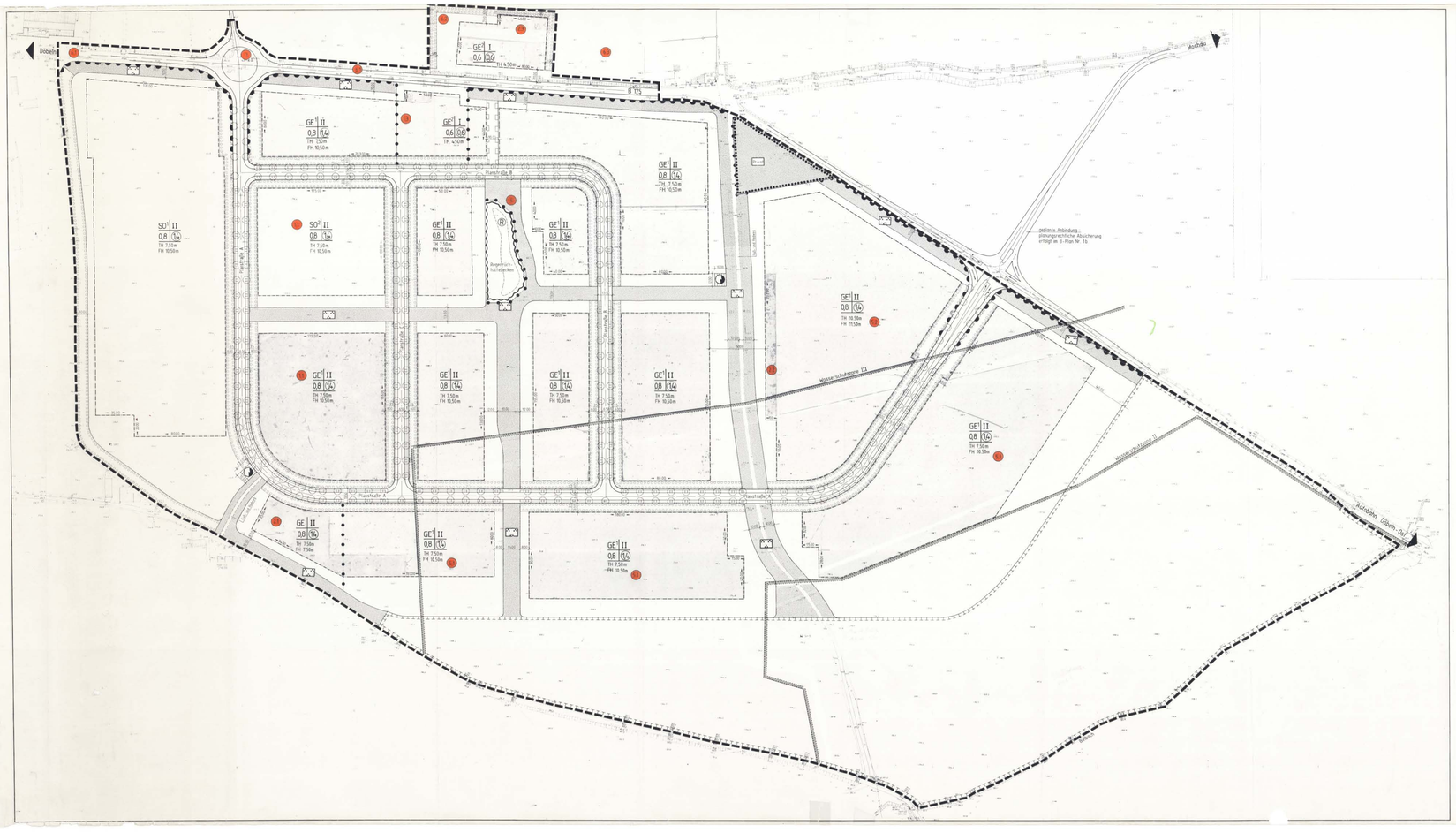

I. Erklärung der Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung gem. § 1, Abs. 4, 5 und 6 BauNVO (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1)
- SO — Sonstiges Sondergebiet (großflächige Einzelhandelsbetriebe) gem. § 11 (3) BauNVO mit Nutzungsbeschränkung gem. § 1 (4) i.V.m. § 1 (9) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2)
- TH 7,50 m / FH 10,50 m — zulässige Traufe- und Firsthöhe gem. § 16 (2), Nr. 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 18 BauNVO
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- vorgeschlagene Aufteilung des Straßenquerschnitts als informelle Eintragung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität (Transformatorenstation)

Grünflächen gem. § 9 (1), Nr. 15 BauGB

- Grünflächen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)
- Parkanlage
- private Grünfläche (Garten- und Grabeland)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1), Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1), Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) gem. § 9 (1), Nr. 16 BauGB
- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Döbeln und der Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 (1), Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

- Wasserschutzzone der Fassung Oberamtsbl. gem. Beschl.-Nr. 370-35/87 des Rats des Kreises Döbeln (siehe nachrichtlichen Hinweis Nr. 1)

Sonstige erläuternde Planzeichen

- Baum mit vorgeschlagenem Standort
- vorhandene Wegeflächen mit Bituminguflächen
- 217,4 — Höhenpunkt mit Höhenangabe in m. bezogen auf Normalnull (NN)
- 200,0 — Bemaßung der Abstände zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien bzw. sonstigen Bezugspunkten
- 74,00 m — Bemaßung der überbaubaren Fläche

II. Textliche Festsetzungen

1.1.1 Ausschluß allgemein zulässiger Nutzung

Gem. § 1 (5) BauNVO erfolgen in den Gewerbegebieten GE^1 und GE^2 nachfolgende Einschränkungen der allgemein zulässigen Nutzungen:

- Im Gewerbegebiet GE^1 sind Tankstellen nach § 8 (2), Nr. 3 BauNVO unzulässig.
- Im Gewerbegebiet GE^2 sind nur Tankstellen nach § 8 (2), Nr. 3 BauNVO zulässig.

1.1.2 Ausschluß ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Gem. § 1 (6) BauNVO werden in den Gewerbegebieten GE^1 und GE^2 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3), Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Ausschluß bestimmter Einzelhandelsbetriebe

Gem. § 1 (4) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebiet GE^1 nur dann Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn keine Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.
Grundsätzlich ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Warensortiment nachfolgender Branchen. Die angegebenen Ziffern beziehen sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, Ausgabe 1979:

- a 431 Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken, Tabakwaren mit einer Verkaufsfläche bis max. 200 qm
- a 432 Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen, Lederwaren mit einer Verkaufsfläche bis max. 3.000 qm. Die Untergruppe 432 81 (Einzelhandel mit Schuhen) darf nur in Verbindung mit den sonstigen Sortimenten in einem Umfang bis max. 200 qm Verkaufsfläche angeboten werden.
- a 433 Einzelhandel mit Einrichtungsgegenständen
- a 434 Einzelhandel mit Haushaltswaren, Kraftstoffen, Haushaltsgroßgeräten, Musikinstrumenten
- a 435 Einzelhandel mit Papierwaren, Druckerzeugnissen, Büromaschinen
- a 436 5 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen, Körperpflegemitteln
- a 436 6 Einzelhandel mit Drogerieartikeln, Reinigungsmitteln
- a 436 8 Einzelhandel mit Lacken, Farben
- a 439 Einzelhandel mit sonstigen Waren, Waren verschiedener Art

mit einer Gesamtverkaufsfläche von max 9.000 qm.
In die Gesamtverkaufsfläche einbezogen sind auch die Freiverkaufsflächen.

1.2.2 Sondergebiet SO^2

gem. § 1 (4) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in dem sonstigen Sondergebiet SO^2 nur Einzelhandelsbetriebe der Gruppe 433 4 Einzelhandel mit Möbeln mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 7.000 qm zulässig.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2 und 3) und § 18 (1) BauNVO

Die zulässigen Traufhöhen und die zulässigen Firsthöhen werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße.

2.2 Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB

Die Traufhöhe darf ausnahmsweise auf 10,50 m angehoben werden, wenn sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Erhöhung der Firsthöhe ist nicht zulässig.

3. Anschluß an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1), Nr. 11 BauGB

Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) auf öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von max. 9,0 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können eine getrennte Ein- und Ausfahrt mit jeweils max. 6,0 m Breite zugelassen werden.

4. Grünflächen gem. § 9 (1), Nr. 15 BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1), Nr. 20 BauGB

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in einem begleitenden Grünordnungsplan Festsetzungen zur Bepflanzung und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege dieser Flächen enthalten. Die Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes werden als Festsetzung gem. § 9 (1), Nr. 20 BauGB sowie § 9 (1), Nr. 25 BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

5. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1), Nr. 25 BauGB

5.1 Anpflanzungsflächen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem begleitenden Grünordnungsplan Festsetzungen zur Art und zum Umfang der Anpflanzungen gereichen. Die Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes werden als Festsetzung gem. § 9 (1), Nr. 25 BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplanes

5.2 Private Stellplätze

Auf privaten Stellplatzflächen ist je 5 Stellplätze eind. 1 Baum entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplanes in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen.

5.3 Bepflanzung an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen

Die Grundstücke sind an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen in einer Breite von jeweils 2,5 m zu bepflanzen, so daß sich zusammenhängende Pflanzstreifen in einer Breite von 5,0 m zwischen benachbarten Grundstücken ergeben. Die Bepflanzung dieser Flächen hat nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu erfolgen.

Die Verpflichtung zur Anpflanzung entfällt, wenn die Grundstücksgrenze an eine öffentliche Grünfläche stößt.

III. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB / Sonstige Hinweise

1. Wasserschutzgebiete

Angaben des Landratsamtes Döbeln, Dezernat Umwelt-, Natur- und Landwirtschaft:
Bei Baumaßnahmen in Wasserschutzgebieten ist generell der Bauvorgrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes der § 1a, Abs. 2 zu erfüllen und bereits in der Projektierungsphase der Nachweis zu erbringen, daß alle Belange des Grundwasserschutzes umfassend berücksichtigt werden.

2. Anbaubestimmungen zur B 175

Angaben des Straßenbauamtes Döbeln:
Im Abstand von 20,0 m bis 40,0 m, gemessen von äußerem Rand der Fahrbahn der B 175, ist für eine geplante Betriebung der Gemeinsamg des Straßenbauamtes Döbeln einzubeziehen.

3. Archäologische Bodenfunde

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, Inschriften und Bauwerksteile) sind gem. § 2 (5) des Gesetzes zum Schutz und Pflege des Denkmalschutzes, Ges. Drucksache 5/2591, sofortpflichtig. Fundstellen sind unverzüglich vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Wenn Bejahung jeweiliger Erfahrtzeit ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, O-8000 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.
3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut vom Bauherrn allen bei der Erschließung am Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut vom Einzelbauherrn an übermittelt und müssen an den Baustellen dieser mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

Änderungen auf Grund des Abwägungsbeschlusses vom 21.09.1995

F2 Die zulässige Verkaufsfläche für die Warengruppe 431 (Einzelhandel mit Lebensmittel) wird auf 1.100 m² beschränkt. (textl. Festsetzung Nr. 1.2.1)

F4 Die Sortimente
431 Papierwaren, Druckerzeugnisse, Büromaschinen;
4365 Kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel und
4366 Drogerieartikel, Reinigungsmittel
werden zugunsten auf maximal 30 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt (textl. Festsetzung Nr. 1.2.1).

30.11.1995

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel von 22.8.1996 (BGBl. I S. 980, 1123) in Verbindung mit der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel vom 31.8.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)

Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (Gesetzbl. 1 1990, S. 929)

Planzeichenverordnung (Plana V 90) vom 18.12.1990

1. Änderung

Änderungen aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Döbeln vom 9.3.1992:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1), Nr. 1 BauGB
   1. Im westlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Planstraße A und der Planstraße B wird ein Flächenstreifen zwischen dem östlichen Gewerbegebietsteil GE^1 und dem südlichen Sondergebietsteil SO^2 eingenommen.
   2. Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche für die Warengruppe 431 (Einzelhandel mit Lebensmitteln) von 2.000 qm auf 4.000 qm (textl. Festsetzung Nr. 1.2.1).
   3. Verschiebung des Gewerbegebietsteils GE^2 (Tankstellenstandort) südlich der B 175 um 22,0 m in westlicher Richtung.
2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1), Nr. 2 BauGB
   1. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Südwesten des Plangebiets zwischen der Planstraße A und der südwestlichen Plangebietsgrenze.
   2. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Teilabschnitt um 10,0 m nach Westen im Gewerbegebietsteil zwischen der Planstraße A und dem Grünzug im Westen.
   3. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebietsteil GE^2 (Tankstellenstandort) südlich der B 175 um ca. 20,0 m in südlicher Richtung.
3. Verkehrsflächen gem. § 9 (1), Nr. 11 BauGB.
   Sicherung der Verkehrsflächen für die Anlage eines Kreisverkehrs im westlichen Kreuzungspunkt der B 175 mit der Planstraße A.
4. Öffentliche Grünflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1), Nr. 15 und 16 BauGB
   Erweiterung der öffentlichen Grünfläche und der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) im Bereich zwischen der Planstraße B und C.
5. Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB
   1. Erhöhung der zulässigen Firsthöhe von 7,50 m auf 10,50 m im Bereich südlich/südöstlich der Planstraße A.
   2. Erhöhung der zulässigen Traufe- und Firsthöhe auf 10,50 m bzw. 11,50 m im Gewerbegebietsteil zwischen dem östlichen Abschnitt der Planstraße A und dem Grünzug.
6. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
   1. Einbeziehung von Teilflächen südlich der B 175 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Sicherung der Verkehrsfläche.
   2. Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes um ca. 20,0 m in südlicher Richtung im Bereich des Gewerbegebietsteils GE^2 südlich der B 175.
   3. Herausnahme einer Teilfläche östlich des vorhandenen Gewerbegebiets GE^2 aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Planunterlage hat den Stand vom dem gefertigten öb-Plan Nr. 1a

, den

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Döbeln am 27.1.92 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Döbeln, den 08. JAN 1996

Bürgermeister — Stadtverordneter — Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.1.92 ist am 10.2.92 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Döbeln, den 08. JAN 1996

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 4.3.92 gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Döbeln, den 08. JAN 1996

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) des Baugesetzbuches hat in der Zeit vom 3.4.-30.5. bzw. 6.5.92 stattgefunden.

Döbeln, den 08. JAN 1996

Dieser Bebauungsplan hat mit eingeholter Begründung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 3.6.-9.7. bis einschl. 8.8.92 öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am 20.5.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Döbeln, den 08. JAN 1996

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 30.10.1995 gem. § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen worden.

Döbeln, den 30.10.1995

Bürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist den Regierungspräsidium Leipzig am gem. § 11 des Baugesetzbuches angezeigt worden. Hierzu wird erklärt, daß der dieser Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht widerspricht.

Leipzig, den 26. Mai 1996

Az.: 21-5-5-1-1-1