

STADT KÖNIGSTEIN

BEBAUUNGSPLAN LEUPOLDISHAIN GEWERBE II, BAUABSCHNITT A (GEWERBEPARK)

VORENTWURF i.d.F. vom 16.07.2021

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung festgesetzt als
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

1.1.1 Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind auf den Teilflächen „GE 1“ bis „GE 13“ (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Fläche S in m ²	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m ²
GE 1	4.635	66	51
GE 2	14.171	63	48
GE 3	14.217	65	50
GE 4	10.621	65	50
GE 5	12.884	64	49
GE 6	8.818	64	49
GE 7	9.788	65	50
GE 8	7.845	63	48
GE 9	9.844	63	48
GE 10	8.819	61	46
GE 11	11.130	62	47
GE 12	4.752	63	48
GE 13	11.281	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich für jede der Teilflächen „GE 1“ bis „GE 13“ die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$:

Sektor Nr. (siehe Planzeichnung)		Zusatzkontingent $L_{EK,Zus.}$ in dB	
k	Winkelbereich zwischen	tags	nachts
A	> 130 ° und ≤ 241 °	± 0	± 0
B	> 241 ° und ≤ 271 °	+ 2	+ 2
C	> 271 ° und ≤ 27 °	± 0	± 0
D	> 27 ° und ≤ 130 °	+ 4	+ 6

Die Winkelangaben für $L_{EK,Zus.}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt UTM-Koordinatensystem: x = 431914,00 (Nordwert); y = 5640461,00 (Ostwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zus.}$ zu ersetzen ist.

1.1.2 **Ausschluss von nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind in den Gewerbegebieten GE unzulässig:

- Lebensmittelgroßhandelsbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen,
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen,
- Speditionen,
- Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit sie nicht ausschließlich der innerbetrieblichen Logistik von im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben dienen,
- Anbau von zum Verzehr oder Verfüttern vorgesehenen Produkten.

1.1.3 **Ausschluss von nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

Folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in den Gewerbegebieten GE unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**

1.2.1 **Ausnahmen von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**

Innerhalb der Gewerbegebiete GE darf die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit technischen Anlagen (z.B. für Kranbahnen, Mischanlagen, Siloanlagen, Lüfter, u.ä. sowie Anlagen für die Erzeugung von Solarenergie) um maximal 3,00 m überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert.

Die technischen Anlagen, ausgenommen der Anlagen für die Erzeugung von Solarenergie, dürfen dabei einen Flächenanteil von maximal 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

1.2.2 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauGB)

Eine Überschreitung der entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl ermittelten zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen ist unzulässig.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Stellplätze sowie betriebliche Fahr- und Logistikflächen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dem kein Pflanzgebot entgegensteht.

1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 25 SächsWaldG)

In den Teilen der Baugrundstücke GE, die wegen des Waldabstandes von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie von Gebäuden aller Art unzulässig.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VBZ 3 (Geh- und Radweg) ist je angrenzendem Baugrundstück ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer mit sandgeschlämmter Schotterdecke und einer Breite von maximal 2,5 m zulässig.

1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung GFLR1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Wismut GmbH zu belasten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung GFLR2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Wismut GmbH sowie zugunsten der Unterhaltungspflichtigen der Maßnahmeflächen M4 und M5 einschließlich der Anlagen für die Regenrückhaltung zu belasten.

1.6.2 Flächen, die einem Leitungsrecht zu belasten sind

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung LR sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Regenwasserableitung zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht schließt die Befahrung zu Wartungszwecken ein.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung VBZ 1 und VBZ 2 sind zusätzlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Wismut GmbH zu belasten.

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

Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

1.7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf jedem Baugrundstück sind ab einem Überbauungsgrad des Baugrundstücks von 65% die bis zur vollständigen Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl hinausgehenden Flächenanteile der überbaubaren Grundstücksfläche mit wasserdurchlässigen Oberflächen (Rasengitterplatten, Betonpflaster mit Öffnungsanteil von mindestens 27% oder vergleichbar) zu befestigen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VBZ 3a (Geh- und Radweg) ist mit wasser-durchlässigen Oberflächen (sandgeschlammte Schotterdecke) herzustellen.

Artenschutzbezogene Regelungen

1.7.2 Schaffung von Erstsatzhabitaten für gebäudebewohnende Arten

Je 200 m² Gebäudegrundfläche sind mindestens 1 Fledermausquartier und 1 Brutvogelnistkästen an den Fassaden vorzusehen. Die Position und Art der Kästen richtet sich nach den Untersuchungsergebnissen der Unterlage „Artenschutzrechtliche Prüfung“.

Hinweis: Ergänzung der Festsetzung im B-Plan-Entwurf nach Abschluss der Arterfassungen

1.7.3 Schaffung von Habitatstrukturen für Reptilien

Auf den entsiegelten und begrüntem ehemaligen Straßenflächen (Maßnahmefläche M6 gemäß textlicher Festsetzung 17.10) sind Habitatstrukturen für Reptilien zu schaffen. Dafür sind mindestens 2 etwa 15 m² große Strukturkomplexe aus 35 % Steinen mit Sand verfüllten Hohlräumen, 35 % Totholz (Stubben der im Zuge der Straßenumverlegung gerodeten Bäume) und 30 % Rosensträuchern, Hunds-Rose – *Rosa canina agg.* gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG, herzustellen. Die Maßnahme ist durch fachkundige Personen zu planen und zu begleiten sowie mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis: Habitatgröße richtet sich nach der nachgewiesenen Populationsgröße, Änderung der Festsetzung im B-Plan-Entwurf nach Abschluss der Arterfassungen

1.7.4 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung, d.h. die Beseitigung von Gehölzen sowie die Beräumung von Offenlandflächen, hat im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Die Arbeiten sind auf die Tageszeit zu beschränken.

biotopschutzbezogene Regelungen

1.7.5 Schutz, Erhalt und Pflege der Biotopfläche „Frischwiese“ (M1)

Die Biotopfläche „Frischwiese“ ist bauzeitlich sowie darüber hinaus vor schädigenden Einwirkungen, z.B. Befahren, zu schützen. Unvermeidbar beeinträchtigte Bereiche der Biotopfläche sind an gleicher Stelle und in gleicher Größe in biototypischer Zusammensetzung mittels Mahdgutübertragung oder gemäß Artenliste 1 wiederherzustellen. Es ist standortangepasstes, heimisches Saatgut gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG zu verwenden.

Die Biotopfläche ist durch extensive Maßnahmen zu pflegen. Die Flächen sind im Jahr maximal zweimalig zu mähen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

1.7.6 Schutz, Erhalt und Pflege der Biotopfläche „Magere Frischwiese“ (M2)

Die durch die Straßenumverlegung beeinträchtigten Bereiche des Biotops „Magere Frischwiese“ sind in gleicher Größe und in biototypischer Zusammensetzung mittels Mahdgutübertragung oder gemäß Artenliste 1 im Bereich der entsiegelten Verkehrsfläche (M6) wiederherzustellen. Es ist standortangepasstes, heimisches Saatgut gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG zu verwenden. Die Biotopfläche ist durch extensive Maßnahmen zu pflegen. Die Flächen sind im Jahr maximal zweimalig zu mähen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

1.7.7 Schutz, Erhalt und Pflege des Feuchtgebüsches (M3)

Das Feuchtgebüsch ist bauzeitlich sowie darüber hinaus vor schädigenden Einwirkungen, z.B. Befahren, zu schützen.

Die Fläche ist naturnah zu pflegen. Sie ist dauerhaft von Neophyten, konkret Vielblättrige Lupine und Rot-Eiche, freizuhalten. Die Sträucher, u.a. Weiden und Erlen, sind zu erhalten. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

1.7.8 Anpflanzung von Laubwald (M4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M4 festgesetzten Fläche ist ein Laubwald im Sinne des § 24 Abs. 1 SächsWaldG, in der Ausprägung eines Eichen-Buchenwaldes, anzupflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG zu verwenden.

Anteilig sind 50 % Rot-Buche, 20 % Stiel-Eiche, 20 % Trauben-Eiche und 10 % Berg-Ahorn als 80 cm bis 120 cm hohe Sämlinge zu pflanzen. Die Pflanzdichte soll 2.500 Pflanzen / ha betragen. Die Bäume sind in Gruppen zu 5 Stück je Art und in einem Abstand zwischen den Sämlingen von 2 m x 2 m zu pflanzen.

Die Maßnahme ist durch fachkundige Personen zu planen und zu begleiten sowie mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen.

1.7.9 Anlage naturnaher Flächen zur Regenerückhaltung (M5)

Die Fläche zur Regenerückhaltung ist so zu gestalten, dass sich in Teilflächen eine biotopähnliche Gewässerstruktur mit anteiliger dauerhafter Wasserführung einstellen kann. Die Böschung ist zu mindestens 70 % in einer Neigung von 1:4, 30 % in einer flacheren Neigung bis 1:10 auszuformen, wodurch Flachwasserbereiche entstehen können. 10 % der Fläche sind als Flachwasserbereiche so auszubilden, dass auf diesen das Wasser dauerhaft zurückgehalten wird. Die Flachwasserbereiche sind mit Röhrichten gemäß Artenliste 2 anzupflanzen. Die Grünflächen außerhalb der Becken sind zusätzlich mit standortangepassten, heimischen Stauden, Kräuter und Gräser gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG, vgl. Artenliste 1, zu begrünen. Die Fläche ist regelmäßig zu pflegen und einmal jährlich zu mähen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Die Maßnahme ist durch fachkundige Personen zu planen und zu begleiten sowie mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.7.10 Entsiegelung und Rekultivierung ehemaliger Verkehrsflächen (M6)

Die ehemaligen Verkehrsflächen sind vollständig abzubrechen und das Abbruchmaterial fachgerecht zu entsorgen. Die Aushubflächen sind mit unbelastetem, vegetationsfähigem Boden zu verfüllen und an das angrenzende Gelände anzugleichen. Die Flächen sind mit Arten gemäß Artenliste 1 zu begrünen. Es ist standortangepasstes, heimisches Saatgut gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG zu verwenden. Neu anzulegende Geh- und Radwege (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VBZ 3) inkl. die Gehwege zur Anbindungen an die Grundstücke des Gewerbeparks „Sächsische Schweiz“ (Leupoldishain I) sind in wassergebundener Bauweise herzustellen. Ausgenommen hiervon ist die Verlängerung des Gehweges vom Gewerbering, welcher nicht in wassergebundener Bauweise hergestellt werden muss.

1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 250 m² sind zu mindestens 75 % der Fläche (unter Abzug technischer Einrichtungen und Belichtungsflächen) mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

1.9 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Anpflanzung von Hecken auf den Baugrundstücken (Pfg1)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die dem Pflanzgebot 1 unterliegen, sind mit einer 6 m (Pfg 1.1) bzw. 11 m (Pfg 1.2) breiten, mehrreihigen Hecke aus Bäumen gemäß Ar-

tenliste 4 (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, mit Drahtballen oder im Container, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm) und blühenden Sträuchern gemäß Artenliste 3 (Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm, ohne Ballen) zu bepflanzen. Der Reihenabstand soll 1,5 m betragen, der Pflanzabstand der Sträucher in der Reihe soll 1 m betragen. Alle 12 m ist ein Baum in der mittleren Reihe anzuordnen. Der Pflanzabstand zu Bäumen soll 1,5 m betragen. Links und rechts der Hecke ist ein Saumstreifen als Zuwachsraum von je 2 m freizuhalten. Die Hecke ist lückenlos und unter Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG herzustellen.

1.9.2 Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen (Pfg 2)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorte entlang der Planstraßen sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG gemäß Artenliste 5 (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen oder im Container, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind mit mindestens 5 m² großen Baumscheiben zu umfassen. Grundstückseinfahrten und Stellplätzen sind so zwischen den Bäumen anzuordnen, dass die Baumscheiben freigehalten werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsführungen dies erfordern.

1.9.3 Dachbegrünung (Pfg 3)

Auf jedem Baugrundstück sind ab einem Überbauungsgrad des Baugrundstücks von 70% die bis zur vollständigen Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl hinausgehenden Flächenanteile als Gründach auszubilden.

Die Höhe des Schichtaufbaus für die Dachbegrünung muss einschließlich Dränschicht mindestens 6 cm betragen.

1.9.4 Anpflanzung von Baumreihen auf den Baugrundstücken (Pfg 4)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die dem Pflanzgebot 4 unterliegt, ist in einem 10 m breiten Streifen eine Baumreihe aus Laubbäume gemäß Artenliste 4 (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen oder im Container, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Es sind Sorten zu wählen, die in ihrer maximalen Wuchshöhe mindestens die maximal zulässige Gebäudehöhe, d.h. 10 m bzw. 12 m, erreichen. Der Abstand zwischen den Bäumen soll 12 m betragen. Die Bäume sind mit mindestens 5 m² großen Baumscheiben zu umfassen. Grundstückseinfahrten und Stellplätzen sind so zwischen den Bäumen anzuordnen, dass die Baumscheiben freigehalten werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

1.9.5 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Pfg 5)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen oder mit bodenbedeckenden Stauden zu bepflanzen. Darüber hinaus ist pro 500 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenliste 4 (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen oder im Container, Stammumfang 14 - 16 cm) und pro 50 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Strauch gemäß Artenliste 3 (Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm, ohne Ballen) zu pflanzen. Die Bepflanzung soll in Gruppen von 2 bis 3 Bäumen bzw. Sträuchern zusammengefasst und an für den Betriebsablauf geeigneten Stellen angeordnet werden. Die Bepflanzungen sind gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung 1.9.5 sind Grundstücke, welche dem Pflanzgebot 1 (Festsetzung 1.9.1 Anpflanzung von Hecken auf den Baugrundstücken) unterliegen.

Ausgenommen von zusätzlichen Baumpflanzungen gemäß dieser Festsetzung 1.9.5 sind außerdem Grundstücke, die dem Pflanzgebot 2 (Festsetzung 1.9.2 Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen) unterliegen.

Ausgenommen von zusätzlichen Baumpflanzungen gemäß dieser Festsetzung 1.10.5 sind außerdem Grundstücke, die dem Pflanzgebot 2 (Festsetzung 1.10.2 Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen) und / oder dem Pflanzgebot 4 (Festsetzung 1.10.4 Anpflanzung von Baumreihen auf den Baugrundstücken) unterliegen.

1.9.6 Schutz, Erhalt und Pflege von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume sind bauzeitlich, durch Abgrenzung oder Einzelbaumschutz, sowie darüber hinaus vor schädigenden Einwirkungen zu schützen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89

SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

2.1.1 Fassadengliederung

Bei Gebäuden über 50 m Länge ist eine konstruktive Fassadengliederung mit wandhohen Gebäudevor- und -rücksprüngen von mind. 1,0 m Tiefe und mind. 2,0 m Breite in Einheiten von je maximal 50 m Länge vorzusehen.

2.1.2 Fassadenfarben

Folgende Farbtöne dürfen für die Farbgebung der Außenfassaden nicht verwendet werden: Grelle Farben, ungebrochenes Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 85-100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0-15), Signalfarben.

2.1.3 Dächer

Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Dächer mit maximal 15°Dachneigung und Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung 1.9.3.

Eindachungen sind mit matten, nicht reflektierenden, nichtglänzenden Materialien bzw. mit lichtdurchlässigen Materialien vorzunehmen.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von anthrazitfarbenen, grauen oder dunkelgrünen, an den straßenabgewandten Seiten darüber hinaus mit verzinkten Metallgitterzäunen mit einer Höhe bis maximal 2,0 m zulässig. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun sind mindestens 15 cm Abstand zu halten. Sockelkanten sind unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Artenlisten für Pflanzmaßnahmen zu den Festsetzungen 1.7 und 1.9

Artenliste 1 (Grünflächen)

Gewöhnlicher Glatthafer – *Arrhenatherum elatius*

Weißes Labkraut – *Galium album*

Wiesen-Glockenblume – *Campanula patula*

Wiesen-Pippau – *Crepis biennis*

Wiesen-Fuchsschwanz – *Alopecurus pratensis*

Wiesen-Schwingel – *Festuca pratensis*

Wiesen-Rispengras – *Poa pratensis*

Rotklee – *Trifolium pratense subsp. pratense*

Weißklee – *Trifolium repens subsp. repens*
Gewöhnliches Knäulgras – *Dactylis glomerata*
Wiesen-Kerbel – *Anthriscus sylvestris subsp. sylvestris*
Wiesen-Bärenklau – *Heracleum sphondylium*
Schafgarbe - *Achillea millefolium subsp. millefolium*
Scharfer Hahnenfuß – *Ranunculus acris*
Wilde Möhre – *Daucus carota*

Artenliste 2 (Röhrichtpflanzen)

Gemeiner Froschlöffel – *Alisma plantago-aquatica*
Schlank-Segge – *Carex acuta*
Rauhhaariges Weidenröschen – *Epilobium hirsutum*
Wasser-Schwertlilie – *Iris pseudacorus*
Ufer-Wolfstrapp – *Lycopus europaeus*
Gemeiner Gilbweiderich – *Lysimachia vulgaris*
Gemeiner Schilf – *Phragmites australis*
Gemeines Helmkraut – *Scutellaria galericulata*
Ästiger Igelkolben – *Sparganium erectum subsp. neglectum*

Artenliste 3 (Sträucher)

Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea ssp. sanguinea*
Haselnuss – *Corylus avellana*
Weißdorn – *Crataegus spec.*
Pfaffenhütchen – *Euonymus europaeus*
Faulbaum – *Rhamnus frangula*
Schwarze Heckenkirsche – *Lonicera nigra*
Rote Heckenkirsche – *Lonicera xylosteum*
Schlehe – *Prunus spinosa*
Puriger Kreuzdorn – *Rhamnus cathartica*
Hunds-Rose – *Rosa canina agg.*
Schwazer Holunder – *Sambucus nigra*
Roter Holunder – *Sambucus racemosa*
Gewöhnlicher Schneeball – *Viburnum opulus*

Artenliste 4 (Bäume)

Feld-Ahorn – *Acer campestre*
Spritz-Ahorn – *Acer platanoides*
Berg-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*
Hänge-Birke – *Betula pendula*
Hainbuche – *Carpinus betulus*
Esche – *Fraxinus excelsior*
Vogel-Kirsche – *Prunus avium*
Trauben-Eiche – *Quercus petraea*
Stiel-Eiche – *Quercus robur*
Eberesche – *Sorbus aucuparia ssp. aucuparia*
Winter-Linde – *Tilia cordata*
Sommer-Linde – *Tilia platyphyllos*
Berg-Ulme – *Ulmus glabra*
Flatter-Ulme – *Ulmus laevis*
Feld-Ulme – *Ulmus minor*

Artenliste 5 (Bäume versiegelte Standorte)

Feld-Ahorn – *Acer campestre*
Spritz-Ahorn – *Acer platanoides*

Hainbuche – *Carpinus betulus*
Esche – *Fraxinus excelsior*
Trauben-Eiche – *Quercus petraea*
Stiel-Eiche – *Quercus robur*
Winter-Linde – *Tilia cordata*
Flatter-Ulme – *Ulmus laevis*

3.2 Außenanlagenplan

Den Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren nach §§ 63 oder 64 SächsBO bzw. den Genehmigungsfreistellungsunterlagen im Sinne von § 62 Abs. 3 SächsBO ist ein Außenanlagenplan mit Angabe von Oberflächenmaterialien und Bepflanzungen beizufügen.

Bei den Ausfahrten aus dem Grundstück sind in der Bebauung und Bepflanzung die erforderlichen Sichtdreiecke zu berücksichtigen

3.3 Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht.

3.4 Baugrunduntersuchungen / Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken wird der Bauherrschaft empfohlen, standortkonkrete, auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit und der Ausweisung von Homogenbereichen sind notwendig. Die geplanten Maßnahmen sind nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zuzuordnen.

Gemäß Geologiedatengesetz (§ 8 GeoIDG) sind geologische Untersuchungen spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen. Spätestens drei Monate nach Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnen Bohrprofile und Laboranalysen zu übergeben. Spätestens nach sechs Monaten sind Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten einzureichen (§ 9,10 GeoIDG). Davon unberührt bleiben Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes.

3.5 Bodenschutz

Sollten während weiterer Planungsarbeiten, bzw. während Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen festgestellt oder selbst verursacht werden, so sind diese gemäß § 13 Abs. 3 Sächs-KrWBodSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zunehmenden Fläche vorhandener Oberbodenabzuschleppen, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Boden soll möglichst vor Ort wieder verwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.

Mieten von Oberboden sollen eine maximale Höhe von 2 m nicht überschreiten. Bei längerer währender Zwischenlagerung ist die Oberbodenmiete zu begrünen.

Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen. Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

3.6 Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 7 SächsVermG besonders geschützt.

3.7 Anforderungen zum Strahlenschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 – 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 – 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m² festgeschrieben. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen und Arbeitsplätzen sind Maßnahmen zu treffen, die den Austritt von Radon aus dem Baugrund verhindern oder erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn allgemein anerkannte Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen müssen erforderliche und zumutbare Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht gezogen werden, die der erheblichen Verminderung der Luftwechselrate entgegenwirken.

Gemäß der Empfehlung der Strahlenschutzkommission (Strahlenschutzgrundsätze bei der Freigabe von durch den Uranbergbau kontaminierten Flächen zur industriellen Nutzung) sind alle neuen Gebäude sind auf freigegebenen Standorten so zu planen, dass durch eine geeignete Bauweise die zu erwartende Rn-Konzentration 250 Bq/m³ nicht überschreitet.

3.8 Hinweis auf DIN-Normen

Die genannte DIN-Norm ist beziehbar über die Beuth Verlag GmbH, 1072 Berlin und einsehbar in den DIN-Normen-Auslegestellen.