

	<b>TEIL B - Textliche Festsetzungen</b>	
	Projekt-Nr.: ZWB 19 0224	Anlagen-Nr.:

Projektbezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark "Am Fuchsloch" - VORENTWURF

**I. BAUPLAUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

(1) Die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe gegliedert:

Zulässig sind im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe oder Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die die zeichnerisch festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

(2) Das Gewerbegebiet (GE) wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe gegliedert:

Zulässig ist im Bereich des Gewerbegebietes nur die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe oder Anlagen, die den zeichnerisch festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

(3) Wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Anlagen können jedoch ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten, schlüssig und nachprüfbar nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen sind.

(4) Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

(1) Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) ist die höchstzulässige Grundflächenzahl im Sinne § 19 BauNVO mit 0,8 und innerhalb des Gewerbegebietes (GE) mit 0,7 festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Geschoßflächenzahl innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (GEe) sowie der Gewerbegebietsflächen (GE) kann ausnahmsweise erhöht werden:

a) bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60 % der Außenfläche (Fassaden) abdeckt um 0,1,

b) bei Dachbegrünung um 0,2, wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.

(3) Für die Berechnung der GFZ wird bei Geschossen ohne Zwischendecke 3,50 m zugrunde gelegt.

(4) Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 9,00 m über der bestehenden Geländehöhe (OKT) für die Gewerbegebietsfläche (GE) festgesetzt. Bei der festgesetzten maximalen Firsthöhe können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erforderlich machen. Für die Ausnahme dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00 m überschritten werden soweit es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.

### **3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- (1) Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sowie des Gewerbegebietes (GE) ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise, damit sind Baulängen von mehr als 50,0 m zulässig.

### **4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- (1) Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.
- (2) Die öffentliche Grünfläche ist als eine artenreiche, extensive Frischwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Es ist Saatgut aus den Ursprungsgebiet UG 20 Sächsisches Löß- und Hügelland zu verwenden. Alternativ ist auch das Ausbringen autochthonen Mahdgutes zulässig.

### **5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- (1) Innerhalb der auf den privaten Grünflächen zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Klein- und mittelhohe Bäume sowie mittelhohe und Großsträucher mehrreihig zur Heckenentwicklung anzupflanzen. Dazu ist je 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Gehölz in der Pflanzqualität: Heister 150/200 cm oder Strauch 60/100 cm, 2fach verpflanzt mit Ballen der standortheimischen Arten des Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügellandes und ihre Zuchtformen anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb einer Länge von 10,0 m des Heckenstreifens sind mind. 3 verschiedene Arten von Gehölzen zu pflanzen. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- (2) Innerhalb der auf den Flächen für Regenrückhaltebecken zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Kleinbäume und Großsträucher mehrreihig zur Heckenentwicklung anzupflanzen. Dazu ist je 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Gehölz in der Pflanzqualität: Heister 150/200 cm oder Strauch 60/100 cm, 2fach verpflanzt mit Ballen der standortheimischen Arten des Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügellandes und ihre Zuchtformen anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb einer Länge von 10,0 m des Heckenstreifens sind mind. 3 verschiedene Arten von Gehölzen zu pflanzen. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Innerhalb des Straßenbereiches der Straße Obersteinbach sind im Abstand von max. 40 m Stieleichen (*Quercus robur*) als Einzelbäume in der Pflanzqualität: Hochstamm 14/16 cm StU zu pflanzen. Die zu pflanzenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art innerhalb der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.
- (4) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern der standortheimischen Arten des Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügellandes und ihre Zuchtformen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### **III. HINWEISE**

- (1) Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- (2) Sollten Spuren alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlrvO das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

- (3) Vor Baubeginn werden orts- und vorhabenkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Auf die vorherige Anmeldepflicht von Baugrundbohrungen beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sowie die spätere Bohrergebnismittelungspflicht gem. §§ 8 bis 10 Abs. 1 Geologiedatengesetz (GeoIDG) und § 15 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) wird hingewiesen.
- (4) Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen (Leitungsverlegung) schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt (z. B. organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubes) oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der Abteilung Umwelt, Forst und Landwirtschaft des Landratsamtes Landkreis Mittelsachsen, 09599 Freiberg, Frauensteiner Straße 43 anzuzeigen.
- (5) Der natürliche Oberboden (Mutterboden), der im Rahmen der Bauvorhaben bewegt werden muss, ist gemäß § 202 BauGB mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im Baugebiet zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwertung zu zuführen.
- (6) Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem erhöhte Radonkonzentrationen wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten dennoch erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft auftreten können. Im Strahlenschutzgesetz, das zum 31.12.2018 in Kraft getreten ist, wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
- (7) Auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach § 6 und § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) wird hingewiesen.
- (8) Geplante Fällungen/ Entfernung von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis August) bzw. Wochenstuben- und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (April bis September) – von Oktober bis Ende Februar – vorzunehmen.
- Während der Baufeldfreimachung sind artenschutzrechtliche Belange, insbesondere Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere zu berücksichtigen. Vor Abriss von Gebäuden (z. B. Kellerresten) ist eine Kontrolle der vorhandenen Bausubstanz auf das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere durchzuführen. Bei Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren.
- Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. § § 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.
- (9) **Grenzabstände für Bäume und Sträucher**  
Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.  
Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.  
§ 10 SächsNRG: Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.  
§§ 9 und 10 gelten nicht für Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum (§ 12 SächsNRG).
- (10) **Erhalt und Pflege der Pflanzung**  
Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

- (11) Roden und Zurückschneiden von Gehölzen  
Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.  
Abweichung von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der UNB.
- (12) Fertigstellung der Grünflächen  
Die Fertigstellung und Bepflanzung auf den Baugrundstücken muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein.