

Stadt Schirgiswalde - Kirschau



2. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Revitalisierung Gewerbebrachflächen Frießestraße“ , OT Kirschau

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Teil B – Textliche Festsetzungen

Satzung 10.09.2015

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

eingeschränktes Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

unzulässig sind:

alle anderen hier nicht aufgeführten Nutzungen gemäß § 8 BauNVO

Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

zulässig sind:

Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im MI 1; 3-5 sind Wohngebäude, im MI 2 nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Alle anderen gemäß § 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.2 wasserrechtliche Flächen

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auf den gekennzeichneten Flächen (festgesetztes Überschwemmungsgebiet Pilke-Kirschau) sind gem. § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG nur ausnahmsweise, auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Gebäude sind in offener und abweichender Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung zulässig.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

TH max = maximale Gebäudehöhe (Eintrag in der Nutzungsschablone)

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen in Bezug auf die jeweils vorhandene natürliche Geländeoberfläche.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ohne Berücksichtigung der Bodendämpfung und möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

Emissionskontingente tags und nachts

Teilfläche	Flächengröße (m ²)	L _{EK} , tags [dB(A)/m ²]	L _{EK} , nachts [dB(A)/m ²]
GE 01	3.102	64	45
GE 02	1.3657	64	45
GE 03	6.189	57	42
GE 04	7.045	63	48
GE 05	5.382	62	47
GE 06	2.025	60	45
GE 07	9.439	60	45

Für die im schalltechnischen Gutachten dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente

Richtungssektor		Zusatzkontingent	
		tags	nachts
A	Bezugspunkt Koordinaten (RW/HW): 459695 m / 5660400 m Sektor 40°/103°	0 dB	0 dB
B	Bezugspunkt Koordinaten (RW/HW): 459695 m / 5660400 m Sektor 103°/192°	3 dB	3 dB
C	Bezugspunkt Koordinaten (RW/HW): 459695 m / 5660400 m Sektor 192°/248°	0 dB	0 dB
D	Bezugspunkt Koordinaten (RW/HW): 459695 m / 5660400 m Sektor 248°/40°	4 dB	5 dB

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

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 8 Abs. 1 SächsBO, § 8 SächsNatSchG)

Die privaten Grünflächen dienen der Realisierung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Auf den Flächen ist keine Versiegelung zulässig.

Die Überfahrt der Grünfläche an der Friesenstraße Flst.Nr. 151 ist zum Zweck der Grundstückszufahrt bis zu einer Breite von 7 m zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen dienen der beidseitigen Begrünung der geplanten Verkehrsanbindung. Die gesamte Fläche ist mit Landschaftsrasen sowie mit begleitenden Bäumen zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzbindungen

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Planungsgebietes sind überwiegend einheimische Laubbaum- und Straucharten zu pflanzen.

Pflanzbindung 1

Auf den nicht überbauten Flächen des Gewerbegebietes ist je 500 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzbindung 2

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster, Tore und Türöffnungen aufweisen, sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro angefangene 5 m Wandfläche ist mindestens 1 Pflanze gemäß Pflanzliste 3 vorzusehen.

Pflanzbindung 3

Im Nordwesten des zu revitalisierenden Gewerbegebietes, südwestlich des Anschlusses der neuen Verkehrsanbindung an das Gewerbegebiet, ist zwischen Baugrenze und Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes eine Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 1 vorzunehmen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Rasenflächen mit Baumpflanzungen gem. Pflanzbindung 1) anzulegen.

Festsetzungen zum Artenschutz

Die abzureißenden Gebäude stellen potenzielle Habitate für Gebäude bewohnende Tierarten dar. Daher ist vor Beginn der Abrissarbeiten von einem Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensräume besonders oder streng geschützter Tierarten (z.B. Turmfalke, Fledermaus, Mauersegler) betroffen sind. Um während der Abrissphase reagieren zu können, wird eine ökologische Bauüberwachung empfohlen. Sollte das Vorkommen geschützter Arten nachgewiesen werden, so ist der Erhalt der Lebensstätten anzustreben. Ist dies nicht möglich, ist für die Zerstörung bzw. Beeinträchtigung eine naturschutzrechtliche Befreiung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Pflanzlisten

Pflanzenliste 1

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre	Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Rot-Buche	Fagus sylvatica	Silberweide	Salix alba
alle Sorten	Malus	Bruchweide	Salix fragilis
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Wildbirne	Pyrus communis "Beech Hill"		

Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana	Gemeine Heckenrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata		

Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus* L.
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Pflanzenliste 2

Stiel-Eiche *Quercus robur*
Winter-Linde *Tilia cordata*

Pflanzenliste 3

Pfeifenwinde *Aristolochia macrophylla*
Efeu *Hedera helix*
Jungfernebe *Parthenocissus quinquefolia* "Engelmannii"
Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii"
Schlingknöterich *Polygonum aubertii*

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20; 25; Abs. 6 BauGB)

Maßnahme M 1

Die beidseitigen Grünflächen der geplanten Verkehrsanbindung sind mit Landschaftsrasen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei den zu pflanzenden Bäumen kann aus den in der Pflanzliste 2 aufgeführten Arten gewählt werden. Zwischen den zu pflanzenden Bäumen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Maßnahme M 2

Die vorhandene Verrohrung des Pilkebaches ist rückzubauen und die Gewässerrandstreifen gem. § 24 SächsWG sind zu entsiegeln.

1.8 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Flurstücke festgesetzt.

HINWEISE

1 Wasserrecht

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gem. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG untersagt:

- die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,
- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Ausnahmen bedürfen der Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

Für neu geplante Bauwerke an Gewässern (Einleitellen, Löschwasserentnahmestelle, Brücken) sind die wasserrechtlichen Genehmigungen bei der unteren Wasserbehörde (uWB) zu beantragen und die Genehmigungsfähigkeit nachzuweisen. Mit Vorlage genehmigungsfähiger Unterlagen kann eine Bestätigung durch die uWB auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen.

Gemäß § 24 SächsWG sind die Ufer- und Gewässerrandstreifen sowie die damit geltenden Verbote gemäß § 24 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 SächsWG entsprechend zu berücksichtigen.

2 Pilkebachverrohrung

Bei der Umsetzung der Maßnahme M2 sind die Maßnahmen 6 bis 9 des Entwurfs Hochwasserrisikomanagementplan Pilkebach-Kirschau, Ingenieurbüro Hans Wolf & Partner GmbH entsprechend zu berücksichtigen.

3 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Für die Baumaßnahme der westlichen Erschließungsstraße ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß SächsDschG zu beantragen, da diese in großer Nähe zu einem archäologischen Kulturdenkmal liegt (bronzezeitliche Siedlungsspuren[D-14950-03]).

4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen in der Anbauverbots- und Beschränkungszone der Staatsstraße S 117 greifen die Bestimmungen des Sächsischen Straßengesetzes - SächsStrG insbesondere § 24 Abs. 2 und 7 als öffentliches Recht unmittelbar.

5 Regelungen der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

6 Altlasten

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße befindet sich die Altablagerung "Übersäuerte Wiesen" Kirschau, welche im Sächsischen Altlastenkataster unter der Nr. 72 100 242 erfasst ist. Nach der Historischen Recherche gehören Teile der Flurstücke 226/3, 233/7, 236/5, 249/3 der Gemarkung Kirschau zur Altablagerung. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden diese untersucht. Eine Verwertung der Auffüllmassen ist nicht zulässig. Es handelt sich bei den nachgewiesenen Abfällen nicht nur um mineralische, sondern auch um Schlacke, Glas und Asche, so dass die Deponieverordnung anzuwenden ist. Dazu ist die Vorlage eines Entsorgungskonzeptes bei der unteren Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen der jeweiligen Bauverfahren erforderlich. Es wird empfohlen die Baumaßnahmen ingenieurtechnisch zu begleiten, damit sichergestellt wird, dass die Altablagerungen zur Feststellung der Deponieklasse untersucht werden können.

7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Leitungsverläufe der Medienträger sind in ihrer Sicherheit und Zugängigkeit nicht zu beeinträchtigen. Abtragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstände gemäß der gültigen DIN-Normen ist zu gewährleisten.

Es befinden sich im Planbereich u.a. Nieder- und Hochdruckdruckgasversorgungsanlagen mit einem von Bebauung frei zuhaltenden Schutzstreifen von jeweils 1m beidseitig der Leitung für Niederdruck- und 3m beidseitig für Hochdruckgasleitungen. Bei Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m bei Bäumen von 5 m einzuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserrecht

Das förmlich festgelegte Überschwemmungsgebiet "Pilke-Kirschau", rechtskräftig seit dem 22.05.2006, ist nachrichtlich in den Planteil A übernommen.