



Stadt Schirgiswalde-Kirschau

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilthener Straße“

Teil B – textliche Festsetzungen

Fassung zur Durchführung der Beteiligung

gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB - 02.2021

Stadtverwaltung Schirgiswalde-Kirschau, Bauamt

Planverfasser: Büro für Architektur & Städtebau Augustin, Löbau

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können in der Stadtverwaltung Schirgiswalde-Kirschau, Amt für Bauwesen und Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, 2. Obergeschoss, 02681 Schirgiswalde-Kirschau, Rathausstraße 9 während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 1. Alternative BauNVO) außer
 - Betriebe, die auf Forschung und Entwicklung sowie Ausstellung, Präsentation und Schulung beschränkt sind,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Betriebe, in deren Betriebsbereichen gefährliche Stoffe nach § 1 in Verbindung mit Anhang I der Störfall-Verordnung in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert 8. Dezember 2017 (BGBl. I S.3882) vorhanden sind, die den Abstandsklassen I, II, III, IV nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit: „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BlmschG“ zugeordnet werden.
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Lagerplätze
 - sofern sie nicht als selbstständige Anlagen betrieben werden, sondern dem jeweiligen Gewerbebetrieb dienen, ihm räumlich zugeordnet sind und max. 60% der Grundstücksfläche einnehmen,
 - wenn sie in dem der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereich angeordnet sind.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, sofern sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb dient und ihm räumlich zugeordnet ist.

(2) Ausnahmsweise werden in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie

- in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben (Werksverkauf). Der Werksverkauf ist auf maximal 10 von Hundert der Grundfläche, höchstens jedoch auf 250 m² Grundfläche zulässig.
 - der Versorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen und
 - Tankstellen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (3) Unzulässig sind in den Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungswesens sowie Freiflächen – Photovoltaikanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; 2 BauGB und §§ 16 - 23 BauNVO)

Grundfläche

- (1) Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,70) bis zu einer GRZ von maximal 0,8 ist zulässig, sofern dies durch Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgelöst wird.
- (2) Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 kann ausnahmsweise bis zu einer maximalen GFZ von 1,2 überschritten werden, sofern die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ, der zulässigen Höhenentwicklung und der Stellplatznachweis gewährleistet werden.

Höhenentwicklung

- (3) Die festgesetzten Wandhöhen und Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die gemittelte Höhe der Oberkante der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze.
- (4) Die festgesetzten Wandhöhen bei Flachdächern beziehen sich auf die Oberkante Attika.
- (5) Sämtliche bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gesamthöhe inklusive aller Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Dachausstiege, Solaranlagen etc. 12 m nicht überschreiten.

Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

- (6) Für die Baugebiete ist offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
- (7) Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen kann geringfügig abgewichen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen nicht betroffen.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, wie z.B. Wertstoffbehälter (Depotcontainer), Trafostationen etc. werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie in den Vorgartenbereichen (zwischen Straßen-

begrenzungslinie und vorderer Baugrenze) ausgeschlossen.

1.4 Verkehrsflächen, Zu- Ausfahrten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11; 21 BauGB und § 12 BauNVO)

- (1) Die Anzahl der Zu- und Ausfahrten der einzelnen Grundstücke wird beschränkt auf
 - eine Zufahrt bei Grundstücken mit einer erschließungsstraßenseitigen Frontlänge bis zu 50 m,
 - zwei Zu- und Ausfahrten bei Grundstücken mit einer über 50 m erschließungsseitigen Frontlänge.
- (2) Die Breite der Zu- und Ausfahrten ist auf das verkehrstechnisch erforderliche Minimum zu beschränken. Sie sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Die Einteilungen der Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Gewerbegebiets sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen) zulässig, 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.

Teilfläche	$L_{EK, tags} [dB]$	$L_{EK, nachts} [dB]$
GE 1
GE 2

Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen). Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- (1) Verwendung gebietsheimischer Gehölze
 Bei allen textlich und zeichnerisch festgesetzten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß den textlichen Festsetzungen gebietsheimische Gehölze der folgenden Artenlisten entsprechend der zugeordneten Größengruppen bzw. Wuchsstärken zu verwenden.
 Mehrfach genannte Arten können in allen zugeordneten Größengruppen verwendet werden. Anstelle von Baumarten 2. und 3. Ordnung können mittel- und hochstämmige Obstbäume der in der Liste „Obstbäume“ empfohlenen Sorten verwendet werden.

Baumarten / Bäume 1. Ordnung (Großbäume; über 20 m hoch)		
Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Frisch-feucht, nährstoffreich; schattentolerant
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Frisch; schattentolerant, nicht für verdichtete Böden
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Mittel nährstoffreich, sonnig bis halbschattig

Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Trocken-frisch
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Frisch bis feucht
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Frisch, sommerwarm
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Frisch, nährstoffreich, luftfeucht
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Frisch, schattig

Baumarten / Bäume 2. und 3. Ordnung (mittelgroßwüchsige Bäume und Kleinbäume; 6-20 m hoch)

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Trocken-frisch, mittel nährstoffreich, warm
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Warme Standorte, nährstoffreich; schattentolerant
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; lichthungrig
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>	Frisch, tiefgründig, sommerwarm, mittel nährstoffreich
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	Nass-feucht, sonnig, kühl
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	Frisch, mittel nährstoffreich

Straucharten

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Trocken-frisch, mittel nährstoffreich, warm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hier: als Strauch für Schnitthecken
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Trocken-frisch, warm; jung schattenverträglich
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Mittel nährstoffreich, warm, hell
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Wärmeliebend; etwas schattenverträglich
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Frisch-trocken; wärmeliebend
Gewönl. Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Mäßig trocken-frisch, auch sandig; lichtbedürftig
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Frisch, nährstoffreich, warm, hell
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Frisch-nass
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>	Trocken, nährstoffarm, hell
Gewönl. Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	Anspruchslos, lichtbedürftig
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	Sonnig, trocken, warm, kalkhaltige Standorte
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Mittel nährstoffreich, hell, mäßig warm
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Frisch-trocken, warm, hell
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>	Lockere Böden, sandig-steinig, sonnig
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Steinig-lehmige und sandige Böden
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>	Sonnig
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Nicht zu trocken und nährstoffarm
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Mittel nährstoffreich, hell
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Frisch, nährstoffreich
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	Trocken-feucht, sauer-basisch, Schatten, langsamer Wuchs
Gewönl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Feucht, nährstoffreich

Obstbäume

Obstart	Sorte		
Apfel	Berlepsch	Booskoop	Dülmener Rosenapfel
	Goldparmäne	Gravensteiner	Jakob Lebel
	James Grieve	Kaiser Wilhelm	Klarapfel
	Herrnhut	Prinz Albrecht	
Birne	Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapp's Liebling

	Gellert's Butterbirne	Gute Luise	Konferenz
	Köstliche von Charneu	Madame Verté	Williams Christ
Pflaume	Czar	Hauszwetsche	
	Königin Victoria	Große Grüne Reneklude	
Süßkirsche	Altenburger Melonenkirsche	Kassins Frühe	
	Große Schwarze Knorpel	Hedelfinger	
Sauerkirsche	Schattenmorelle		

Wildost (Egänzungsliste; nicht gebietsheimische Arten)

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch
Felsenbirne	<i>Amelanchier spec.</i>	Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Aronia	<i>Aronia melanocarpa</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>	Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
		Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>

Baugrundstücke

- (2) Die Freiflächen der Baugrundstücke sind entsprechend der planerischen und textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Die im Plan als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzte Bereiche (Vorgärten) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgärten sind als offene Grasflächen mit Bäumen zu gestalten. Dazu sind gebietsheimische Bäume zu mindestens 50% aus der Artenliste heimischer Gehölze (Bäume 1., 2. und 3. Ordnung) zu verwenden. Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Koniferen sind nicht zulässig.
- (4) Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich den Regenrückhalteflächen zuzuführen.
- (5) Pro angefangener 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein gebietsheimischer Großbaum (Baum 1. Ordnung) entsprechend der Gehölzliste pflanzen.
- (6) Befestigte Flächen
 Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Flächen für die Feuerwehr, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).

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

- (1) Allgemeine abflussmindernde Maßnahmen (Anlagen zur Regenwassernutzung, Flächenbefestigung und Dachbegrünung)
 - Das Niederschlagswasser ist oberflächlich über naturnah zu gestaltende Mulden und Gräben in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten.
 - Flächenbefestigung

Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Flächen für die Feuerwehr, offene Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).

- Die Dächer der Gebäude sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschicht von 10 cm auszuführen sowie in dieser Weise zu erhalten. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

- (2) An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gemäß §§ 9 Abs. 1a i. V. m. 1 a Abs. 3 S. 3 BauGB folgende Grundstücke einschließlich Entsiegelungsmaßnahmen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleichs festgesetzt:

(Ergänzung im Rahmen Entwurfsbearbeitung)

Gemarkung	Flst.Nr.
E01	
E02	
E03	
E04	

Kompensationsmaßnahmen

- (3) Ausgleichsmaßnahmen M1
Die Flächen werden als naturnahe Regenrückhalteflächen ausgebildet und als artenreiches Feuchtgrünland bewirtschaftet.
Dazu werden die Flächen als Mulden mit profilierter Sohle so ausgebildet, dass mehrere kleinere Vertiefungen und Hügel entstehen. Die Ränder der Mulden sollen flach modelliert werden und nicht durch hohe Wälle oder Mauern begrenzt werden. Die Ansaat erfolgt mit einer artenreichen Grünlandmischung für wechselfeuchte Standorte. Die Pflege erfolgt so extensiv wie möglich, wobei die technischen Anforderungen an die funktionellen Erfordernisse zu beachten sind.
An den Rändern der Einzelflächen werden lockere Heckenstrukturen angelegt. Dazu erfolgt eine 3-reihige Heckenpflanzung mit gebietsheimischen Arten der Liste „Straucharten“.
- (4) Ausgleichsmaßnahme M2
Die Maßnahmefläche M 2 ist als naturnah gestaltete, wechselfeuchte Gelände- und Ableitungsmulde auszubilden, begleitet von standortgerechten Gehölzstrukturen.
- (5) Ausgleichsmaßnahme M3: Streuobstwiese
Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese neu anzulegen. Dazu sind hochstämmige Obstbäume, vorzugsweise aus der Liste „Obstbäume“, in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang, neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weitere, für Streuobstweiden geeignete Sorten können ebenfalls verwendet werden. Die Pflanzung erfolgt als Reihenspflanzung mit allseitigem Abstand von 8 m.
Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften (2-3malige Mahd, 1. Mahd nach dem 15.Juni, Schnitthöhe nicht unter 8cm). Das Mähgut ist, vorzugsweise nach leichtem Anwelken auf der Fläche (Samenausfall), zu entfernen.

- (6) Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Wilthener Straße sind radwegbegleitend, standortgerechte Straßenbäume mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm 2xv; Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.

Die externen Kompensationsflächen werden dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilthener Straße“ vollständig zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Fassaden- und Dachgestaltung

- (1) Für die Gestaltung der Fassaden sind nur Farben mit einem Schwarzanteil (definiert nach Natural Color System NCS) von mindestens 10 % und höchstens 40 % sowie einem Buntanteil von höchstens 30 % zulässig.
- (2) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
- (3) Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen, matten und dunklen Tönen zulässig. Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.
- (4) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2m zulässig. Sie sind mit einer Dachbegrünung gem. Pkt. 1.7 zu kombinieren. Diese kann flächenmäßig übereinander oder getrennt erfolgen. Bei flächenmäßig getrennter Kombination dürfen die technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung eine Größe von maximal 50% der zu begrünenden Dachflächen einnehmen.

2.2 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr.1 SächsBO)

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild einfügen und sich der Architektur unterordnen.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Die Errichtung von Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude bzw. der Oberkanten der Attika, d.h. auch Werbeanlagen in Form von Aufbauten auf dem Dach sind unzulässig.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände) sind unzulässig.
- (5) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 1, 5 SächsBO)

- (1) Der vorhandene Geländeverlauf soll größtmöglich erhalten bleiben. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur ausnahmsweise für funktionell unvermeidbare Geländeanpassungen zulässig.
Im Vorgartenbereich sowie in weiteren Bereichen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke sind diese nicht zulässig.
- (2) Standplätze für Abfallbehälter
Wertstoffsammelbehälter werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie in den Grünflächen ausgeschlossen.
Aufstellflächen im übrigen Bereich sind in Übereinstimmung mit der Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke einzugrünen und der öffentlichen Einsicht zu entziehen.
- (3) Die Beleuchtung der Gebäude einschließlich der Werbeanlagen und zugehörigen Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und so auszuführen, dass bei der Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe phototaktisch reagierende Tierarten sowie angrenzende Verkehrsanlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es sind keine horizontal oder nach oben abstrahlenden Leuchten zulässig. Zu verwenden sind Lampen von 2700 bis 3000 Kelvin.

2.4 Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr. 5 SächsBO)

- (1) Einfriedigungen sind nur als transparente, sockellose und begrünte Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit der Zäune von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere zu gewährleisten.
- (2) Im Vorgartenbereich, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, sind Einfriedigungen nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind / Anbauverbot

Längs der Staatsstraße S 117 ist gemäß § 24 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite freizuhalten. Hochbauten jeder Art (einschließlich Werbeanlagen) dürfen innerhalb der Anbauverbotszone nicht errichtet werden. Im Bebauungsplan ist die Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen.

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde gemäß § 24 Abs. 2 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG), wenn sie in einer Entfernung bis zu 40 Meter längs der Staatsstraße errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Im Bebauungsplan ist der Bereich als Hinweis gekennzeichnet.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Oberlausitzer Bergland", festgesetzt durch die Verordnung des Landkreises Bautzen vom 25.01.1999. Die Abgrenzung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

HINWEISE

1 Bodenschutz / Abfallrecht / Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Übersäuerte Wiesen“ Kirschau, welche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Nr. 72 100 242 erfasst ist. Nach der Historischen Recherche gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Kirschau zur Altablagerung: 216, 219/4; 221/3, 224/3; 226/3, 228/3, 230/3, 233/7, 236/5, 248, 249/3, 251, 276 der Gemarkung Kirschau.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durch das Baugrundinstitut Richter wurden die Auffüllungen (s. Bohrprofile) vorgefunden und untersucht. Eine Verwertung der Auffüllmassen ist nicht zulässig. Es handelt sich bei den 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.

Folgende allgemeine Hinweise des Landratsamtes Bautzen, Abfallamt, SG Abfallrecht, Bodenschutz sind zu berücksichtigen:

- Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub (Oberboden, Unterboden) ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern entsprechend den Anforderungen des § 5 Abs. 2 und 3 / § 10 Abs. 4 KRW / AbfG.
- Der Oberboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen ist getrennt vom Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern. Die Anzeigepflicht für schädliche Bodenveränderungen erfolgt gemäß § 13, Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG).
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden.

2 Regelungen der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Gemäß Sächsischem Vermessungsgesetz – SächsVermG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Veränderungen, Beschädigungen oder Entfernen von Marken der Landesvermessung sind zu unterlassen. Ergeben sich vermessungsrelevante Veränderungen auf den Baugrundstücken, so sind diese spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme aufzunehmen und die Beantragung in das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Leitungsverläufe 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.

4 Einhaltung von Schutzfristen, Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten

gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Die archäologische Relevanz des Planungsgebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliche Siedlungsspuren[D-14950-03]).

5 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Planungsgebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliche Siedlungsspuren[D-14950-03]).

Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr im Rahmen einer abzuschließenden Vereinbarung kostenteilig im Rahmen des Zumutbaren beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

6 Drainanlagen

Im Bebauungsplangebiet ist mit Drainanlagen zu rechnen. Werden bei Erschließungs- und Aushubarbeiten bestehende Dränstränge angeschnitten, so sind diese abzufangen und mit dem Dränsystem wieder zu verbinden oder durch den Verursacher Maßnahmen zu ergreifen, um damit in Verbindung stehende Nutzungseinschränkungen oder Nachteile höher oder tiefer liegender Grundstücke auszuschließen. Es besteht die Möglichkeit, dass diesbezüglich mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen ist.