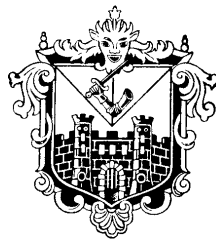


STADT SCHIRGISWALDE



Bebauungsplan Nr. 9 „GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF“

Textliche Festsetzungen

Teil B der Satzung vom 22.03.2007

Textliche Festsetzungen - TEIL B

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16. Dezember 2003 (SächsGVBl. S. 915)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601, 1995 S. 106), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2005 (SächsGVBl. S. 259)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Baugebiete (§1 Abs.3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

1. GE – Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO

1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GE (§1 Abs.5 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden innenstadtrelevanten Branchen sind nicht zulässig:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| ▪ Nahrungs- und Genussmittel | ▪ Spiel- und Sportwaren |
| ▪ Drogerie- und Parfümerieprodukte | ▪ Schreibwaren, Bücher, Büroartikel |
| ▪ Textilien, Gardinen | ▪ Kunstgewerbe |
| ▪ Schuhe, Lederwaren | ▪ HiFi, Elektroartikel, Computer |
| ▪ Uhren, Schmuck | ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan |
| ▪ Foto, Optik | |

1.1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen im GE (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von §8 Abs.3 Nr.1 bis 3 BauNVO :

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 BauNVO und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des B- Planes durch die Angabe der Grundflächenflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs.2 BauNVO und §20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des B- Planes durch die Angabe der Grundflächenflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

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

Z = Anzahl der Vollgeschosse (Eintrag in Nutzungsschablone)
Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

H max = Gebäudehöhe (Eintrag in der Nutzungsschablone)

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen in Bezug zu dem niedrigsten am Gebäude anliegenden Geländepunkt der im Baugenehmigungsverfahren festgesetzten neuen Geländeoberfläche sowie der First- bzw. Attikahöhe als oberste Dachbegrenzungskante.

Technische Aufbauten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,0m über der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn sie 10% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)

Im Plangebiet sind die Gebäude in abweichender Bauweise zulässig.

Dabei sind die Gebäude entsprechend §22 Abs.2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand (Abstandsflächen) zu errichten. Die Länge der Gebäudefront darf 50 m überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §23 BauNVO)

- Siehe Einzeichnungen im Plan
- Ausnahmen zu den Baugrenzen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen maximal bis zu 1.0m überschritten werden.

1.5 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gliedert in Fahrbahn und Fußweg i.S. von §127Abs.2 BauGB.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan:

- Fläche für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkfläche)

1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- In den so gekennzeichneten Flächen sind vorhandene Gehölze und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
Die Pflegemaßnahmen sind so vorzunehmen, dass die Entwicklung zu Pflanzengesellschaften mit naturnaher und standortheimischer Artenzusammensetzung gefördert wird.
- Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

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

Die im Planteil als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gekennzeichneten Flächen sind gemäß der folgenden Pflanzgebote zu bepflanzen und die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten.

Pf

- Die so gekennzeichneten Flächen sind als Gehölzriegel bzw. flächige Gehölzpflanzung anzulegen. Dabei sind pro 200 qm Gesamtfläche insgesamt mindestens folgende Stückzahlen zu pflanzen:
2 Großbäume oder 1 Großbaum und 2 sonstige Bäume sowie 20 Sträucher, davon mindestens 5 Großsträucher.

Die Bepflanzung ist aus folgenden Gehölzarten auszuwählen:

Großbäume:

Acer pseudo-platanus	Berg – Ahorn
Betula pendula	Hänge - Birke
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot - Buche
Quercus robur	Stiel – Eiche
Quercus petraea	Trauben – Eiche
Tilia cordata	Winter – Linde

Sonstige Bäume:

Acer campestre	Feld - Ahorn
Malus sylvestris	Holz – Apfel
Prunus avium	Vogel – Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild – Birne

Großsträucher:

Corylus avellana	Gem. Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirsch – Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Sonstige Sträucher:

Genista tinctoria	Färber – Ginster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds - Rose
Rosa rubiginosa	Wein - Rose
Rosa tomentosa	Filz - Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaea	Himbeere

- Folgende Auswahlliste für Gehölze ist im Plangebiet zu verwenden.

BAUMARTEN

Hochstämmige Obstbaumarten

Nasse Standorte

Moorbirke	Betula pubescens
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Bruchweide	Salix fragilis

Trockene Standorte

Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea

STRAUCHARTEN

Trockene Standorte

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Weinrose	Rosa rubiginosa
Filzrose	Rosa tomentosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Gewöhnliche	Rubus fruticosus

Elsbeere	Sorbus torminalis	Eberesche	Sorbus aucuparia
		Brombeere	Rubus idaeus
		Echte Himbeere	Rubus idaeus
		Besenginster	Sarothamnus scoparius
<u>Feuchte bis frische Standorte</u>			
Weißtanne	Abies alba	<u>Nasse Standorte</u>	
Feldahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer platanoides	Korbweide	Salix viminalis
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Mandelweide	Salix triandra
Birke	Betula pentula	Grauweide	Salix cinerea
Moorbirke	Betula pubescens	Öhrchenweide	Salix aurita
Gemeine Hainbuche	Carpinus betulus	Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Rotbuche	Fagus sylvatica	Kriechweide	Salix repens
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Holzapfel	Malus syvestris		
Zitterpappel	Populus tremula	<u>Feuchte bis frische Standorte</u>	
Vogelkirsche	Prunus avium	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Traubenkirsche	Prunus padus	Haselnuss	Corylus avellana
Wildbirne	Pyrus pyraster	Zweigriffliiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Stieleiche	Quercus robur	Eingriffliiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Silberweide	Salix alba	Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaea
Bruchweide	Salix fragilis	Seidelbast	Daphne mezereum
Eberesche	Sobus aucuparia	Faulbaum	Frangula alnus
Winterlinde	Tilia cordata	Vogelkirsche	Prunus avium
Bergulme	Ulmus glabra	Traubenkirsche	Prunus padus
Flatterulme	Ulmus laevis	Schlehe	Prunus spinosa
Feldulme	Ulmus minor	Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
<u>KLETTERPFLANZEN</u>		Hundsrose	Rosa canina
		Kratzbeere	Rubus caesius
<u>Arten mit Rankhilfe</u>		Brombeere	Rubus fruticosus
Rote Zaunrübe	Bryonia dioica	Echte Himbeere	Rubus idaeus
Zaunwinde	Calystegia sepium	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Waldrebe	Clematis vitalba	Salweide	Salix caprea
Hopfen	Humulus lupulus	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Brombeere	Rubus fruticosus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelwicke	Vicia cracca	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Bittersüßer	Solanum dulcamara		
Nachtschatten		<u>Zwergsträucher</u>	
<u>Selbstrankend</u>		Heidekraut	Calluna vulgaris
Efeu	Hedera helix	Glockenheide	Erica tetralix
		Heidelbeere	Vaccinium myrtillus
<u>BODENDECKER</u>		Preiselbeere	Vaccinium vitis-idaea
Efeu	Hedera helix	Deutscher Ginster	Genista germanica
Immergrün	Vinca minor	Färberginster	Gernista tintoria

1.9 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; Abs.6), Zuordnungsfestsetzung gem. §9 Abs.1a BauGB

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt sind außerhalb des B-Plangebiets auf einem Teilbereich des kommunalen Grundstücks

Flst.Nr. 545/4 der Gemarkung Schirgiswalde auf einer Fläche von 3.000m²

vorgesehen. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Erweiterung des Stadtparks im Sinne der Entwicklung eines naturnahen Auebereiches mit Auwaldgehölzen.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen sowie Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 u. 24 BauGB)

Die ausgewiesene Fläche dient zur Haltung einer Hochspannungsfreileitung (110-kV) mit Betriebsanlagen einschließlich der dazu erforderlichen Schutzflächen.

Für alle Baumaßnahme in der Schutzfläche ist eine gesonderte Standortzustimmung bei dem Eigentümer der Leitung einzuholen.

Im Abstand von 10m zu den 110-kV Masten ist keine Bebauung sowie Gehölzpflanzung zulässig.

Innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzfläche gelten die Vorschriften der DIN EN 50341 Teil 1 und Teil 3 (Abschnitt 5.4 „Innere und äußere Abstände“).

Die baulichen Anlagen haben Mindestabstände zu den spannungsführenden Teilen einzuhalten. Es dürfen keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden. Alle Maßnahmen sind zu unterlassen, die einen ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnten (u.a. Anhäufung leitungsgefährdender Stoffe, Abtragung bzw. Erhöhung des Geländeniveaus usw.).

Die Errichtung von Gebäuden sowie Grundstücksnutzungen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind ausgeschlossen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Fassadengestaltung

- Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne (z.B. Pastell- oder Erdfarbtöne), die auf die nähere Umgebung abgestimmt sein müssen, zu verwenden. Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absetzfarbe zulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

- Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen und matten Tönen zulässig. Reflektierende Materialien z.B. edelengobierte Ziegel werden ausgeschlossen.
- Flachdächer sollen vorzugsweise als begrünte Dächer ausgeführt werden.

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

- Werbeelemente und Firmierungen sind in der Dimensionierung prinzipiell den Proportionen und architektonischen Gliederungen der Gebäude unterzuordnen. Großflächige Fassadenwerbungen und Firmierungen dürfen pro Gebäudeseite max. 25% der Fassadenfläche einnehmen.
- Werbeelemente dürfen nicht oberhalb der Gebäudeabschlüsse errichtet werden.
- Werbeanlagen / Firmierungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Beleuchtete Werbeeinrichtungen sind so anzubringen, dass keine Blendwirkung zu den Anlagen der Eisenbahn, insbesondere den Gleisanlagen, entstehen. (Eine mögliche Falscherkennung von Signalbildern der Deutschen Bahn AG ist damit auszuschließen)

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

- Das vorhandene Gelände soll möglichst erhalten bleiben. Auf- und Abgrabungen sollen das aus technischen Erfordernissen notwendige Maß nicht überschreiten.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke ausschließlich der Flächen für Nebenanlagen, Stellflächen, zulässige Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Dabei sind pro 500 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum und 10 Sträucher anzupflanzen. Diese Mindestanzahl anzupflanzender Gehölze ist vollständig aus der Auswahlliste für Gehölze auszuwählen.
- Parkplätze sind zu begrünen. Für je 5 Pkw – Stellplätze ist auf einer Pflanzinsel oder einem Pflanzstreifen mindestens ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

2.4 Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 2.0 m nicht überschreiten. Sie sind transparent auszuführen.

2.5 Stellplätze (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

Nichtüberdachte Stellplätze einschließlich Zufahrten sind in ihrer Oberflächengestaltung zu mindestens 25% wasserdurchlässig zu gestalten. Das ist durch den Einsatz geeigneter Materialien wie Pflaster, Rasengittersteine oder auch sandgeschlämmter Schotterdecke zu sichern.

3 Aufhebung von Teilen des bisher geltenden Bebauungsplanes

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr.1 „Gewerbegebiet am Bahnhof“ wird in den Teilen aufgehoben, der durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überdeckt wird.

HINWEISE

1 Bodenschutz

Folgende Hinweise des Regierungspräsidiums Dresden, Umweltfachbereich Bautzen Altlasten / Bodenschutz sowie der Unteren Abfallbehörde sind zu berücksichtigen:

- Bereits in der Vorplanung sollten für den anfallenden Boden eine Massenbilanz, getrennt nach Ober- und Unterboden erstellt und konkrete Verwertungswege (in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde) festgelegt werden, da anfallende überschüssige Böden einer Verwertung zuzuführen sind entsprechend den Anforderungen des §5 Abs.2 und 3 /§10 Abs.4 KRW / AbfG.
Eine Beseitigung von unbelastetem Erdaushub (d.h. Deponierung) im Sinne § 1 SächsABG und gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 07.07.1992 ist nicht zulässig.
- Der Mutterboden 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.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden.
- Im Zuge der Aushubarbeiten bekannt werdende schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gem. § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.Mai 1999 unverzüglich der nach §13 SächsABG zuständigen Behörde anzuzeigen.

2 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach §14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

3 Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte bevorzugt gesammelt und als Brauchwasser einer sinnvollen Wiederverwendung zugeführt werden.

4 Bahngelände

Es ist sicher zu stellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen des angrenzenden Eisenbahngeländes kommt (u.a. Verunreinigungen).

Eine Übernahme von Baulasten (z.B. Übertragung von Abstandsflächen gem. SächsBO) bzw. anderen Nutzungsfunktionen (z.B. Ableitung von Oberflächenwasser) wird seitens der Deutschen Bahn grundsätzlich ausgeschlossen.

Bepflanzungen, Baumfällungen oder Rodungen in Richtung Bahngelände oder neben dem Bahngelände, welche dieses beeinflussen oder gefährden könnten, sind bei der Deutschen Bahn Netz AG zu beantragen.