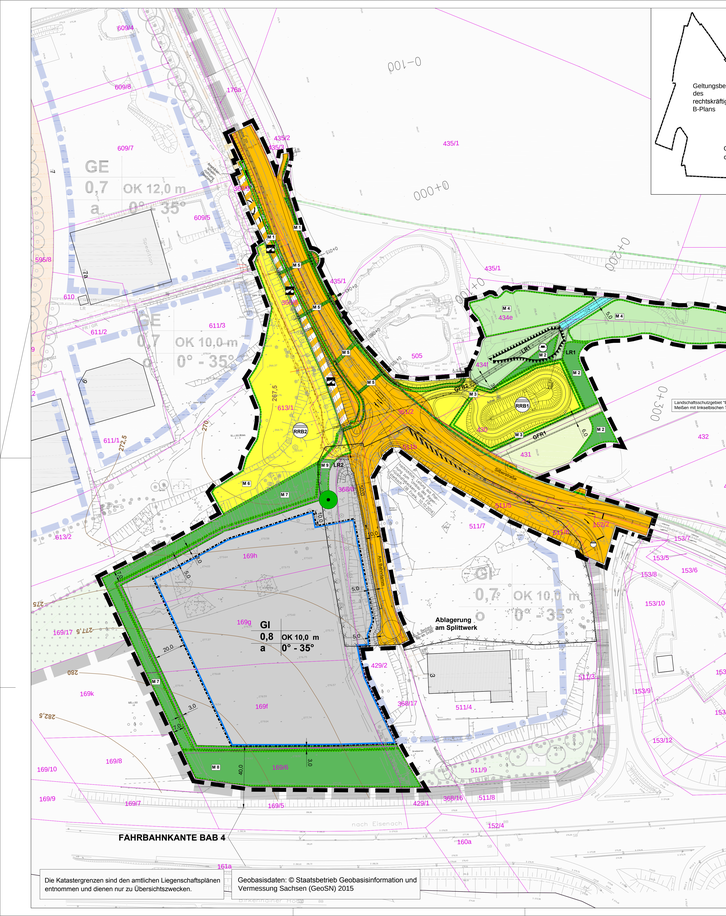

PLANTEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 BauNVO
   - GI — Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO
   - 0,8 — Grundflächenzahl
   - OK 10,0 m — max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen, Bezugspkt. siehe Textfestsetzung 1.2.1
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO
   - a — Baugrenze
   - a — abweichende Bauweise gemäß der textlichen Festsetzung 1.3.1
4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   - Straßenverkehrsfläche
     Hinweis: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - GeFr / FußWeg
5. Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
   - unterirdische Regenwasserleitung
6. Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
   - RRB — Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
7. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
   - private Grünfläche
   - öffentliche Grünfläche
8. Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
   - Wasserfläche
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
   - GFR / LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10. Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
    - Flächen für Aufschüttungen
11. Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
    - Flächen für die Landwirtschaft
12. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Erhaltung von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
14. Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
    - 0° - 35° — zulässige Dachneigung

KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet

HINWEISE

- 169g — Flurstücksgrenze
- 169g — Flurstücksnummer
- Gebäudehöhe im Höhenbezugssystem DHHN 92
- 270 — Höhenlinie (Übernahme aus TK 10)
- Bestandsgebäude
- Trasse des geplanten Vorhabens
- RW — Regenwasserkanal Bestand
- SW — Schmutzwasserkanal Bestand
- TW — Trinkwasserleitung Bestand
- DN — Gasleitung Bestand
- NW — Niederspannungs-Kabelleitung Bestand
- TM — Telekommeitung Bestand

Hinweis: Die Lage der Bestandskabel und -leitungen wurde den Lageplänen der Versorgungsträger entnommen und dient nur zu Übersichtszwecken.

Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachneigung

PLANTEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

In Ergänzung der Planzeichnung sind folgende Festsetzungen:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 GI - Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

1.1.2 Ausnahmevorhaben Zulässigkeit von nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Nur ausnahmsweise zulässig sind:
Betriebe des Brennstoffhandels, des Fahrzeughandels und des Handels mit Maschinen und Geräten als untergeordneter Teil eines Produktions-, Verlagerbe- oder Planungsbetriebes.

1.1.3 Ausschluss von nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Nicht zugelassen sind:
Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen.

1.1.4 Ausschluss bestimmter Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Unzulässig sind Ordnungsmittel der § 9, Abs. 1 BauNVO:
- Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 - MBl. NW. 1998 S. 744

Ausnahmen:
Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

1.2 Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO
Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet wird die mittlere natürliche Geländehöhe der Erdpunkte der baulichen Anlage festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO
- nach Einteilung in Planzeichnung zum Bebauungsplan über dem unter Festsetzung 1.2.1 bestimmten Höhenbezugspunkt -
Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind ein Werbepylon innerhalb der Baufläche GI und mittel- bzw. kleinformatige Werbeanlagen können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

1.2.3 Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO
- nach Einteilung in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablonne wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
- nach Einteilung in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

1.4 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Aufschüttungen sind Aufschüttungen ausschließlich zur Herstellung der notwendigen Bodenplatten für die Regenwasserrückhalte sowie für jeden zerstörte Fledermausquartiere zulässig. Die Flächen sind zu begrünen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 M 1: Erhalten von Fledermausschlafplätzen
Zum Schutz der Fledermäuse vor Verletzungen und dem Straßenverkehr sind auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 1 beiliegts der Bestandsstraße S 177 Fledermausschlafkästen mit abgestuftem Zuwenden zu errichten und dauerhaft vorzuhalten. Es ist eine Zauntiefe von 4 m über die Straßenoberkante Fahrbahnrinne vorzusehen.

1.5.2 M 2: Gehölzpflanzungen mit Leitfunktion, Gesamtfläche ca. 1.050 m²
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 2 ist eine mehrreihige Baumreihe mit Funktion als Fledermausleitstruktur als geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

Es sind dafür je 25 m² an Baum (Hesiker, Höhe mind. 250 cm oder Baum, Höhe mind. 300 cm) der Pflanzenauswahlliste 2 und je 2 m² an Strauch (Höhe mind. 100 cm) der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen. Als einer Reihe des Gehölzbestehts von 5 m ist bedeutig ein bis 1,5 m breiter gehölzfreier Saumstreifen am Rand zum Wirtschaftsgrünland zu entwickeln.

1.5.3 M 3: Errichten von Amphibiensperrvorrichtungen im RRB 1
Im Bereich des Regenrückhaltebeckens RRB 1 ist ein 25 cm hohe stationäre Amphibiensperrvorrichtungen im mindestens 20 cm Leufläche, Überstehschutz, U-förmiger Ausbildung an der Enden bzw. Anschluss an die geplante Amphibiensperrvorrichtung im Bereich der Kummerkreische sowie einer Stoppirme im Bereich der Zufahrt zum RRB 1 gegenüber den angrenzenden Amphibienbestandsarten (v.a. Kammmolche, aber auch untergeordnet Grünfrosch als temnistischer Teilbestandsart) abzugrenzen. Die Amphibiensperrvorrichtungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

1.6 M 4: Bestrebung von Ausweichquartieren für Fledermäuse bzw. Nickfledern für Höhlenbrüter im Försterbach
Zur Bestrebung der artenschutzrechtlichen Belange sind an den vorhandenen Altbäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 4 für jede zerstörte Baumhöhle bzw. für jedes zerstörte Fledermausquartier mindestens zwei Ersatzhöhlen für Fledermäuse und Nickfledern zu errichten. Die Ersatzquartiere und Nickfledern sind zwingend vor der Fällung der Bäume mit Höhlen oder Spaltenquartieren bereitzustellen.

1.6.1 M 5: Erstes einer stationären Amphibiensperrzaun im Bereich der Kummerkreische

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 5 ist der Einbau von Kleinbeutzchäusen folgender Dimensionierung:
- a) Baum-Ersatz-Fledermauskasten Hesiker 1 - L/W 330 cm, LH 330 cm
- b) Baum-Ersatz-Fledermauskasten Nr. 2 - L/W 150 cm, LH 330 cm
- c) Baum-Ersatz-Fledermauskasten Nr. 3 mit Eulenkasten - L/W 200 cm, LH 220 cm
- d) Baum-Ersatz-Fledermauskasten Nr. 4 - L/W 100 cm, LH 75 cm

in Verbindung mit 45 cm hohen Amphibiensicherungen bestehend der Trasse mit mindestens 20 cm Leufläche, Überhängeschutz, U-förmiger Ausbildung und Anschluss an die Enden bzw. Anschluss an die geplante Amphibiensperrvorrichtung im Bereich der Kummerkreische sowie einer Stoppirme im Bereich der Zufahrt zum RRB 1 gegenüber den angrenzenden Amphibienbestandsarten (v.a. Kammmolche, aber auch untergeordnet Grünfrosch als temnistischer Teilbestandsart) abzugrenzen. Die Amphibiensperrvorrichtungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

1.6.2 M 6: Nachtraue Ausbildung des Regenrückhaltebeckens im Gewerbegebiet

Das Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes (RRB 2) ist einwandfrei im baulichen Bestrachung des RRB (ehemaliger Bahndamm) in naturnahes Ausgebildung ein einem standortgerechten Gehölzsaum und Uferbereichs zu erhalten und zu entwickeln. Das Regenrückhaltebecken ist als mindestens 20 m breite und mindestens 70 m lange Anlage mit einer Sohlbreite von 3,0 m bzw. 3,5 m innerhalb der Maßnahmefläche M 6 ist zulässig.

1.6.3 M 7: Bruschpflanzungen im Wetteaumbereich, Gesamtfläche ca. 2.350 m²

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 7 ist eine artenreiche Bruschpflanzungen im Wetteaumbereich, Pflanzdichte 3,0 bis 3,5 m aus heimischen und standortgerechten Sträuchern (Höhe mind. 70-90 cm) der Pflanzenauswahlliste 1 im Verhand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Es sind dafür 2 Stück Hochstämme (Hesiker, Höhe mind. 250 cm) der Pflanzenauswahlliste 2 im Bereich der Bruschpflanzung zu entwickeln. Vorhandene Strauchgehölze sind in die Bruschpflanzung zu integrieren bzw. zu ersetzen. Ausnahmen von Wetteaumbereich und der Maßnahmefläche M 7 ist dauerhaft zu unterbinden. Die Einbauung nach der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase sowie eine ordnungsgemäßen Pflege dieser Fläche sind unzulässig.

1.6.4 M 8: Anlage von Feldgehölzen an der BAB 4, Gesamtfläche ca. 3.350 m²

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 8 ist auf einer Breite von mindestens 10 m und einer Länge von ca. 135 m eine frei wachsende Gehölzpflanzung aus einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es sind dafür je 25 m² Gehölzfläche ein Hochstamm, Höhe mind. 100-150 cm der Pflanzenauswahlliste 2 und je 4 m² Strauchfläche ein Strauch, Höhe mind. 60-80 cm der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen. Die angrenzenden Flächen sind als extensiv gepflegter Saum aus mischblühenden und Gräsern zu entwickeln, während und nachfolgend aufwachsende Gehölze sind zu integrieren. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

1.5.5 M 9: Errichten von Amphibiensperrvorrichtungen im Randbereich der Bauflächte GI

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 9 ist eine stationäre Amphibiensperrvorrichtung im Form einer 40 cm hohen Spar- und Ieiterrichtung mit mindestens 20 cm Lauffläche und Überkletterschutz sowie Stoppirmen im Bereich der Wartungszufahrt zum Spittelwerk und der Zufahrt zum Regenrückhaltebecken RRB 1 zu errichten. Die Amphibiensperrvorrichtungen sind zwingend vor der Errichtung des Abwasserdruckrohrnetzes bzw. der Ausführung der Bauflächte GI zu errichten. Die Amphibiensperrvorrichtungen sind dauerhaft wirksam zu betreiben und zu unterhalten. Es ist zu gewährleisten, dass sie auf der Fläche vorhandene Amphibien und Reptilien, die fortgesetzt Tiere die Sperrvorrichtung überqueren können. Die Amphibiensperrvorrichtungen ist von übergeordneter Vegetation freizuhalten. Der Grunung ist eine Stoppirme einzubauen und an die Leitenrichtung anzuschließen.

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 GI - Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

1.1.2 Ausnahmevorhaben Zulässigkeit von nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Nur ausnahmsweise zulässig sind:
Betriebe des Brennstoffhandels, des Fahrzeughandels und des Handels mit Maschinen und Geräten als untergeordneter Teil eines Produktions-, Verlagerbe- oder Planungsbetriebes.

1.1.3 Ausschluss von nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Nicht zugelassen sind:
Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen.

1.1.4 Ausschluss bestimmter Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Unzulässig sind Ordnungsmittel der § 9, Abs. 1 BauNVO:
- Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 - MBl. NW. 1998 S. 744

Ausnahmen:
Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

1.2 Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO
Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet wird die mittlere natürliche Geländehöhe der Erdpunkte der baulichen Anlage festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO
- nach Einteilung in Planzeichnung zum Bebauungsplan über dem unter Festsetzung 1.2.1 bestimmten Höhenbezugspunkt -
Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind ein Werbepylon innerhalb der Baufläche GI und mittel- bzw. kleinformatige Werbeanlagen können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

1.2.3 Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO
- nach Einteilung in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablonne wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
- nach Einteilung in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

1.4 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Aufschüttungen sind Aufschüttungen ausschließlich zur Herstellung der notwendigen Bodenplatten für die Regenwasserrückhalte sowie für jeden zerstörte Fledermausquartiere zulässig. Die Flächen sind zu begrünen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 M 1: Erhalten von Fledermausschlafplätzen
Zum Schutz der Fledermäuse vor Verletzungen und dem Straßenverkehr sind auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 1 beiliegts der Bestandsstraße S 177 Fledermausschlafkästen mit abgestuftem Zuwenden zu errichten und dauerhaft vorzuhalten. Es ist eine Zauntiefe von 4 m über die Straßenoberkante Fahrbahnrinne vorzusehen.

1.5.2 M 2: Gehölzpflanzungen mit Leitfunktion, Gesamtfläche ca. 1.050 m²
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 2 ist eine mehrreihige Baumreihe mit Funktion als Fledermausleitstruktur als geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

Es sind dafür je 25 m² an Baum (Hesiker, Höhe mind. 250 cm oder Baum, Höhe mind. 300 cm) der Pflanzenauswahlliste 2 und je 2 m² an Strauch (Höhe mind. 100 cm) der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen. Als einer Reihe des Gehölzbestehts von 5 m ist bedeutig ein bis 1,5 m breiter gehölzfreier Saumstreifen am Rand zum Wirtschaftsgrünland zu entwickeln.

1.5.3 M 3: Errichten von Amphibiensperrvorrichtungen im RRB 1
Im Bereich des Regenrückhaltebeckens RRB 1 ist ein 25 cm hohe stationäre Amphibiensperrvorrichtungen im mindestens 20 cm Leufläche, Überstehschutz, U-förmiger Ausbildung an der Enden bzw. Anschluss an die geplante Amphibiensperrvorrichtung im Bereich der Kummerkreische sowie einer Stoppirme im Bereich der Zufahrt zum RRB 1 gegenüber den angrenzenden Amphibienbestandsarten (v.a. Kammmolche, aber auch untergeordnet Grünfrosch als temnistischer Teilbestandsart) abzugrenzen. Die Amphibiensperrvorrichtungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

1.6 M 4: Bestrebung von Ausweichquartieren für Fledermäuse bzw. Nickfledern für Höhlenbrüter im Försterbach
Zur Bestrebung der artenschutzrechtlichen Belange sind an den vorhandenen Altbäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 4 für jede zerstörte Baumhöhle bzw. für jedes zerstörte Fledermausquartier mindestens zwei Ersatzhöhlen für Fledermäuse und Nickfledern zu errichten. Die Ersatzquartiere und Nickfledern sind zwingend vor der Fällung der Bäume mit Höhlen oder Spaltenquartieren bereitzustellen.

1.6.1 M 5: Erstes einer stationären Amphibiensperrzaun im Bereich der Kummerkreische

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 5 ist der Einbau von Kleinbeutzchäusen folgender Dimensionierung:
- a) Baum-Ersatz-Fledermauskasten Hesiker 1 - L/W 330 cm, LH 330 cm
- b) Baum-Ersatz-Fledermauskasten Nr. 2 - L/W 150 cm, LH 330 cm
- c) Baum-Ersatz-Fledermauskasten Nr. 3 mit Eulenkasten - L/W 200 cm, LH 220 cm
- d) Baum-Ersatz-Fledermauskasten Nr. 4 - L/W 100 cm, LH 75 cm

in Verbindung mit 45 cm hohen Amphibiensicherungen bestehend der Trasse mit mindestens 20 cm Leufläche, Überhängeschutz, U-förmiger Ausbildung und Anschluss an die Enden bzw. Anschluss an die geplante Amphibiensperrvorrichtung im Bereich der Kummerkreische sowie einer Stoppirme im Bereich der Zufahrt zum RRB 1 gegenüber den angrenzenden Amphibienbestandsarten (v.a. Kammmolche, aber auch untergeordnet Grünfrosch als temnistischer Teilbestandsart) abzugrenzen. Die Amphibiensperrvorrichtungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

1.6.2 M 6: Nachtraue Ausbildung des Regenrückhaltebeckens im Gewerbegebiet

Das Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes (RRB 2) ist einwandfrei im baulichen Bestrachung des RRB (ehemaliger Bahndamm) in naturnahes Ausgebildung ein einem standortgerechten Gehölzsaum und Uferbereichs zu erhalten und zu entwickeln. Das Regenrückhaltebecken ist als mindestens 20 m breite und mindestens 70 m lange Anlage mit einer Sohlbreite von 3,0 m bzw. 3,5 m innerhalb der Maßnahmefläche M 6 ist zulässig.

1.6.3 M 7: Bruschpflanzungen im Wetteaumbereich, Gesamtfläche ca. 2.350 m²

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 7 ist eine artenreiche Bruschpflanzungen im Wetteaumbereich, Pflanzdichte 3,0 bis 3,5 m aus heimischen und standortgerechten Sträuchern (Höhe mind. 70-90 cm) der Pflanzenauswahlliste 1 im Verhand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Es sind dafür 2 Stück Hochstämme (Hesiker, Höhe mind. 250 cm) der Pflanzenauswahlliste 2 im Bereich der Bruschpflanzung zu entwickeln. Vorhandene Strauchgehölze sind in die Bruschpflanzung zu integrieren bzw. zu ersetzen. Ausnahmen von Wetteaumbereich und der Maßnahmefläche M 7 ist dauerhaft zu unterbinden. Die Einbauung nach der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase sowie eine ordnungsgemäßen Pflege dieser Fläche sind unzulässig.

1.6.4 M 8: Anlage von Feldgehölzen an der BAB 4, Gesamtfläche ca. 3.350 m²

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 8 ist auf einer Breite von mindestens 10 m und einer Länge von ca. 135 m eine frei wachsende Gehölzpflanzung aus einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es sind dafür je 25 m² Gehölzfläche ein Hochstamm, Höhe mind. 100-150 cm der Pflanzenauswahlliste 2 und je 4 m² Strauchfläche ein Strauch, Höhe mind. 60-80 cm der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen. Die angrenzenden Flächen sind als extensiv gepflegter Saum aus mischblühenden und Gräsern zu entwickeln, während und nachfolgend aufwachsende Gehölze sind zu integrieren. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

1.5.5 M 9: Errichten von Amphibiensperrvorrichtungen im Randbereich der Bauflächte GI

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 9 ist eine stationäre Amphibiensperrvorrichtung im Form einer 40 cm hohen Spar- und Ieiterrichtung mit mindestens 20 cm Lauffläche und Überkletterschutz sowie Stoppirmen im Bereich der Wartungszufahrt zum Spittelwerk und der Zufahrt zum Regenrückhaltebecken RRB 1 zu errichten. Die Amphibiensperrvorrichtungen sind zwingend vor der Errichtung des Abwasserdruckrohrnetzes bzw. der Ausführung der Bauflächte GI zu errichten. Die Amphibiensperrvorrichtungen sind dauerhaft wirksam zu betreiben und zu unterhalten. Es ist zu gewährleisten, dass sie auf der Fläche vorhandene Amphibien und Reptilien, die fortgesetzt Tiere die Sperrvorrichtung überqueren können. Die Amphibiensperrvorrichtungen ist von übergeordneter Vegetation freizuhalten. Der Grunung ist eine Stoppirme einzubauen und an die Leitenrichtung anzuschließen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 89 Abs. 1 SächsBO in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)
Gebäudelassen über 1.000 m² Fassadenfläche sind durch geeignete gestalterische Mittel vertikal und horizontal zu gliedern oder zu begrünen.
Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 35°.

2.2 Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)
Zulässig ist innerhalb der Baugebietsfläche GI ein Werbepylon von über 31 m bis maximal 45 m Höhe für maximal 6 Werbeelemente mit einer Spannbandgröße von jeweils 3 x 5 m auf Anker bellen des Pylon.

2.3 Grundstückseinfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
Die Höhe der Einfriedungen ist im Bereich von Sichtdreiecken auf max. 0,8 m zu begrenzen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)
Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)
Im Planblatt 36BB, 511/3, 511/4, 511/5, 511/6, 511/7 der Gemarkung Klipphausen sind als Altablagerung „AA Am Spittelwerk" mit der SALKA- Nr. 9510000 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen. Im Rahmen einer im Jahre 1994 durchgeführten Historischen Erkundung wurde als weiterer Handlungsbedarf die Kategorie "Belassen" gewählt. Für die Zuverfügungstellung als Bauflache wurde eine Sanierung bzw. altlastenrelevante Probleme bei der Durchführung der Erdarbeiten ergeben. Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger eigenverantwortlich zu prüfen, ob die o. g. Anlagen vorbeibing sind. Eine Altlastensachverdame im Kreisumweltamt des LRA Meißen wird empfohlen.

4 HINWEISE

4.1 Bauverkehr

Bauliche Anlagen sowie Neupflanzungen im Abstand von 100 m zum Fahrbahnrand der BAB 4 sowie im Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der S 177 bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (Anbauverbotszone).
Werbeanlagen außerhalb der Anbaubeschränkungszonen unterliegen der Straßenverkehrsordnung (StVO). Gemäß § 33 Abs. 3 StVO ist die Anbringung von Werbeanlagen an Masten der BAB 4 und der S 177 grundsätzlich untersagt. Die Anbringung von Werbeanlagen an Masten der BAB 4 und der S 177 bedarf einer Ausnahmegenehmigung oder bedarfsgl verdeln können. Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr ist als Straßenverkehrsbehörde für Bundesautobahnen zur Einrichtung der Verkehrsgefährdung und Abtrennung zuständig sowie auch zur Einschränkung über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 46 Abs. 2 StVO i. V. m. § 5 SächsSnOzuVO. Zuständige Straßenverkehrsbehörden für Staatsstraßen sind die Landesamt und kreisfreien Städte.

4.2 Abwasserbeseitigung gemäß der kommunalen Abwassersatzung

Die kommunale Abwassersatzung vom 21.07.2005 ist zu beachten. Industrie- oder Gewerbebetriebe mit erhöhter Schadstoffbelastung bedürfen vor Einleitung in die öffentliche Schmutzwasser-Kanalsystem auf privaten Grundstück einer Vorbehandlung. Hierzu zählen:
- Abwässer mit tierischen / pflanzen oder umweltgefährdenden Stoffen
- Abwässer, deren pH-Wert unter 6 oder über 9 liegen
- Abwässer, deren CSB-Werte 600 mg/l überschreiten
- Abwässer, deren Temperatur 35°C überschreiten.

Bei besonderer Belastung bedarf außerdem das Oberflächenwasser von befestigten Flächen der gewerblich genutzten Baugrundstücke der Einleitung in die öffentlichen Anlagen einer separaten Vorbehandlung.

4.3 Archäologische Grabungen / Meldepflicht von Bodenfunden

Vor Beginn von Bodenarbeiten im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einmeßarbeiten - muss im von Bodenarbeiten betroffenen Areal eine archäologische Untersuchung durchgeführt werden. Die archäologische Grabung durchgeführt werden. Aufwendige Bodenarbeiten sind deshalb rechtzeitig vorher anzuzeigen.
Sie sind auf der Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

4.4 Meldepflicht von schädlichen Bodenverunreinigungen

Sollten bei den Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten bekannt bzw. verursacht werden, sind diese gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Altlastenkataster- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261 ff.) in der derzeit gültigen Fassung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Meißen, Postfach 1064, 01662 Meißen, anzuzeigen und die Arbeiten sind bis zu einer Entscheidung der Unteren Bodenschutzbehörde einzustellen. Es ist zu gewährleisten, dass Verdachtsmomente (z. B. aufgrund von Verfärbungen, verdeckten Ablagerungen, Abfällen, geruchlichen Auffälligkeiten und/oder mit Reflexionen) a.) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung unter Kontaminationsverbreitung ausschließen.

4.5 Hinweis zur Artgrabenschutz / Störfaktorenzone

Die Zulässigkeit einer kurzfristen Anlaufzeitung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist im durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen. Es ist zu gewährleisten, dass die gemäß Art. 12 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie und § 50 BImSchG [1] im vorhergehenden Änderungsbereich des B-Plans indizierenden zu den benachbarten wichtigen Verkehrswegen (insbesondere Bundesautobahn A 4) ein angemessener Abstand zu wahren ist.

4.6 Hinweis zur natürlichen Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den