

**ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET KLIPPHAUSEN“
Teil B: Textliche Festsetzungen**

Seite: 1 / 5

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Rechtliche Grundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141, ber. BGBl. v. 1998, S. 137) vom 08.12.1996 (BGBl. 1 S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. 1 S. 2081)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132).

1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.2.1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.2.2. Ausgeschlossen sind gemäß §1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe

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

1.3.1. Grundfläche, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl (§§ 19 und § 20 BauNVO) entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone - Teil A Planzeichnung.

1.3.2. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Gebäude-Firsthöhen über 12 m sind unzulässig, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche.

1.3.3. Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone Teil A - Planzeichnung.

1.4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im festgelegten Gewerbegebiet und Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

1.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

1.6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 1 2 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Privatgrundstücken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

1.8. Anpflanzen von Bäumen mit Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Pflanzungen, die in dem öffentlichen Raum wirken, sind nur aus heimischen Laubgehölzen auszuführen. Die Pflanzarten sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Die Pflanzungen sind spätestens in der der Satzungsgenehmigung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1. Rechtliche Grundlagen

2.1.1. § 83 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (SächsGVB 1 s. 1401) zuletzt geändert am 20.02.1997 (SächsGVB 1 s. 105).

2.1.2. Für den gesamten Geltungsbereich gilt § 17(3) Satz 1 BauNVO

2.2. PKW - STELLPLÄTZE und Außen-Lagerflächen:

Die Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und Lagerflächen, ausdrücklich ausgenommen sind Lagerflächen für potentiell bodenkontaminierende Gefahrgüter, sind mit teilwasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z.B. breittufige Pflasterungen, wassergebundene Decken, Schotterdecken, offene Asphalttragdeckschicht etc. Bei Pflasterungen muß ein Fugenanteil von 15% vorhanden sein.

Stellplätze, die im überbaubaren Bereich angelegt werden, sind mit Grünflächen zu gliedern. Die Grünflächen sind zu bepflanzen mit mindestens 1 Baum je 8 Stellplätze, 1 Strauch je 3 qm Grünfläche. Mindestbreite der Pflanzflächen 1,5 m.

Überdachte Stellplätze und Lagerflächen sowie Garagen sind nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahlen zu realisieren.

2.3. EINFRIEDUNGEN:

Einfriedungen sind 1,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und als Zaunanlagen dürfen sie die Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Flächen des 1,5 m breiten Streifens von der Grundstücksgrenze bis zur Einfriedung sind mit Strauchbepflanzungen zu versehen. Zu verwendende Straucharten s. Artenliste für Pflanzbindungen.

2.4. Bepflanzungen

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Für Grundstücksrandbepflanzungen sind der Artenliste Pflanzgebote aufgeführten einheimische Laubgehölze vorzusehen.

Fassadenflächen der Gebäude über 1 00 qm ohne Öffnungen sind zu begrünen, insbesondere Außenwände von Arbeits- und Lagerhallen. Der Pflanzstreifen am Gebäude ist 1 m breit auszubilden. Mit Kletterpflanzen überwachsene Dachflächen sind zulässig. Entsprechende Pflanzungen sind in die Freiflächenpläne zu Einzelbauvorhaben einzuarbeiten.

2.5. Festsetzungen für Abwässer:

Industrie- oder Gewerbeabwässer mit erhöhter Schadstoffbelastung bedürfen auf privatem Grundstück einer Vorklärung, bevor diese in das öffentliche Schmutzwasser- Kanalsystem eingeleitet werden.

Hierzu zählen:

- Abwässer mit toxischen/ giftigen oder umweltgefährdenden Stoffen.
- Abwässer, deren PH-Werte unter 4 und über 9 liegen.
- Abwässer, deren CSB-Werte 600 mg/l überschreiten.
- Abwässer, deren Kanal-Einlauftemperatur 40° C überschreiten.

Neu zu errichtende Gebäude sind mit Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung des Niederschlagswassers der Dachflächen auszustatten. Die Bemessung des Zisternenvolumen ist bedarfsorientiert festzulegen.

Zysternenwasser ist nur zum Beregnen von Garten- und Rasenanlagen zu nutzen. Es darf auf keinen Fall innerhalb von Gebäuden genutzt werden.

3. GRÜNORDNUNG

3.1. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

3.1.1. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt:

A1: Pflanzgebot für die Pflanzung von einheimischen Laubgehölzen in Anlehnung an den Bestand (Pfb. II)

- Pflanzliste 1 -

A2: Pflanzgebot für die Begrünung im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude:

Auf den Grünflächen der Baufenster und in unmittelbarer Umgebung (unbebaute Flächen) sind standortgerechte Anpflanzungen (einheimische Sorten, Ziergehölze) zu pflanzen (es gilt ein Pflanzgebot für 1 Laubbaum je 200 am und für 1 Laubgehölzstrauch je 3 qm)

- Pflanzliste 1-

A3: Die Pflanzflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in den Ausgleichsflächen werden folgende Arten festgesetzt (Pfb. I)

- Pflanzliste 2 -

A4: Pflanzgebot für Maßnahmen im Bereich um das Flächennaturdenkmal sind aufgeführte Arten festgelegt. (Pfb. III)

- Pflanzliste 3 -

3.1.2. Weitere Kompensationsmaßnahmen:

Die Fassaden der Gebäude sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Pflanzarten sind dabei zu verwenden:

- Hedera helix (Efeu) auf der Nordseite der Gebäude,
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein),
- Parthenocissus tricuspitata „Veitchii“ (Selbstklimmer),

3.2. Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten (in der Regel 2,5 Meter), bei Unterschreitung dieser Abstände sind Medienschutzmaßnahmen vorzusehen.
- Mindestgrößen der zu verwenden Pflanzen
 - Bäume als Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung.
 - Sträucher für private Grünflächen innerhalb des B-Planes 2 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe
- Pflanzdichten
 - Bäume auf den Grünflächen in unmittelbarer Gebäudenähe 1 Stück je 200 m²
 - Sträucher auf den Grünflächen in unmittelbarer Grenznähe 1 Stück je 3 m²
- Die Bepflanzung ist spätestens in der der Satzungsgenehmigung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

3.3. Pflanzenlisten

3.3.1. Pflanzenliste 1 (Pfb II) : Gehölzarten für Bereiche der Grenzbepflanzung im Grundstück:

Gehölzarten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare, Ligustrum v. atrovirens	Rainweide, Liguster
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hagebutte
Salix caprea, S. c. "pendula"	Kätzchenweide, Hängekätzchenweide
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus carpinifolia	Feldulme, Feldrüster
Viburnum lantana	gemeiner Schneeball

3.3.2. Pflanzenliste 2(Pfb I): Gehölzarten für Ausgleichsbereich:

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera x xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus serotina	spätblühende Traubenkirsche
Pyrus ssp.	Birne, einheimische Sorten
Rahmnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alperjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Kätzchenweide
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme, Feldrüster
Viburnum lantana	gemeiner Schneeball

3.3.3. Pflanzenliste 3 (Pfb. III): Gehölzarten für den Bereich um das Flächennaturdenkmal:

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Corylus avellana	Haselnuß
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Kirsche
Prunus serotina	spätblühende Traubenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn (nur Südseite)

4. HINWEISE

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDschG verwiesen.

Vor Beginn jeglicher Bau-, Erd- und Erschließungsarbeiten sind archäologische Grabungen in Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie erforderlich und es ist gemäß § 14 SächsDSchG eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Das Bebauungsgebiet liegt südlich eines Bachflusses der Wilden Sau. In diesem Bereich sind oberflächennah gering tragfähige holozäne Bachablagerungen zu erwarten.

Gemäß dem Lagerstättengesetz besteht bei der Durchführung von Bohr- oder Schürfarbeiten eine Bohr-Anzeigepflicht und Bohrergebnisse-Mitteilungspflicht des Bohrunternehmers.

In der Nähe von Gasversorgungsleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden.

Es wird auf die Erkundigungspflicht unmittelbar vor Baubeginn durch den Bauausführenden bei der Gasversorgung Sachsen Ost GmbH hingewiesen.

Zur Sicherung der abfallwirtschaftlichen, -rechtlichen Belangen sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Das kommunale Abfallrecht des Landkreises Meißen – in Form der jeweils gültigen Abfallwirtschaftssatzung zu:
 - Vermeidung / Verwertung von Abfällen,
 - Anschlusszwang für Abfälle zur Beseitigung (Mit Ausnahme der ausgeschlossenen Abfälle).
2. Standplätze für Abfallsammelbehälter zur Getrenntsammlung der Abfälle auf jedem Grundstück (für Abfälle zur Verwertung / zur Beseitigung) sind vorzuhalten.
3. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung der Grundstücke (gem. § 15 o.g. Satzung) ist abzusichern.

Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag zur Abholung an die Bremer Straße oder an einen durch den Landkreis Meißen zu bestimmenden Stellplatz bereitzustellen.