

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEPARK KLIPPHAUSEN“, 5. ÄNDERUNG

SATZUNG i.d.F. vom 25. September 2023

mit redaktionellen Änderungen vom 30.08.2024

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169).

- A** Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplans werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ durch die zeichnerischen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ vollständig ersetzt.
- B** Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ werden für den in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung durch die textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ vollständig ersetzt.
-

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 9 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung festgesetzt als

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO bzw.

Industriegebiet (GI) § 9 BauNVO).

1.1.1 Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

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

| Teilfläche | Fläche S [m ²] | LEK tags [dB] | LEK nachts [dB] |
|------------|----------------------------|---------------|-----------------|
| GE 1 | 111.734 | 55 | 40 |
| GI 1 | 46.707 | 61 | 46 |
| GI 2 | 60.617 | 64 | 49 |
| GI 3 | 16.088 | 65 | 50 |
| GI 4 | 59.619 | 65 | 50 |

Hinweis: 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).

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis H erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

| Richtungssektor | Zusatzkontingent tags | Zusatzkontingent nachts |
|---|-----------------------|-------------------------|
| A Bezugspunkt Koordinaten (Ostwert/Nordwert): 395243 m / 5658436 m Sektor 10°/24° | -- | -- |
| B Bezugspunkt Koordinaten (Ostwert/Nordwert): 395243 m / 5658436 m Sektor 24°/53° | 5 | 5 |
| C Bezugspunkt Koordinaten (Ostwert/Nordwert): 395243 m / 5658436 m Sektor 53°/82° | 1 | 1 |
| D Bezugspunkt Koordinaten (Ostwert/Nordwert): 395243 m / 5658436 m Sektor 82°/120° | 8 | 8 |
| E Bezugspunkt Koordinaten (Ostwert/Nordwert): 395243 m / 5658436 m Sektor 120°/144° | 4 | 4 |
| F Bezugspunkt Koordinaten (Ostwert/Nordwert): 395243 m / 5658436 m Sektor 144°/240° | 2 | 2 |
| G Bezugspunkt Koordinaten (Ostwert/Nordwert): 395243 m / 5658436 m Sektor 240°/334° | 6 | 6 |
| H Bezugspunkt Koordinaten (Ostwert/Nordwert): 395243 m / 5658436 m Sektor 334°/10° | 4 | 4 |

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 $LEK_{j,i} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Hinweis: Weitere Einzelheiten sind dem zugehörigen Schallschutzgutachten Bericht-Nr. S1172-1 vom 28.08.2023 der IDU IT + Umwelt GmbH zu entnehmen.

1.1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind in den Gewerbegebieten GE und den Industriegebieten GI unzulässig:

- Lebensmittelgroßhandelsbetriebe,
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen.
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen,

1.1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in den Gewerbegebieten GE und den Industriegebieten GI unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.4 Ausschluss bestimmter Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Unzulässig sind in den Gewerbegebieten GE und den Industriegebieten GI innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Plans 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 der für diese Anlagen ermittelte angemessene Sicherheitsabstand i.S.v. § 3 Abs. 5c BImSchG zu benachbarten Schutzobjekten eingehalten wird.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage des jeweiligen Baugebietes über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Liegen die baulichen Anlagen zwischen mehreren festgesetzten Höhenlagen, so ist durch Interpolation die gemittelte Höhe zu bestimmen und als unterer Höhenbezugspunkt anzuwenden.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gemäß Planeintrag als senkrecht gemessenes Maß über dem unteren Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit Flachdach zählt die Oberkante Attika.

1.2.2 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete GE und der Industriegebiete GI darf die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit technischen Anlagen (z.B. für Kranbahnen, Mischanlagen, Lüfter, u.ä. sowie Anlagen für die Erzeugung von Solarenergie) im Ausnahmefall um maximal 5,00 m überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert.

Die technischen Anlagen, die diese Ausnahme von der Höhenbeschränkung erfordern (ausgenommen der Anlagen für die Erzeugung von Solarenergie), dürfen dabei einen Flächenanteil von maximal 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

1.2.3 Bedingte Festsetzung zu weiteren Ausnahmen von der Höhenbeschränkung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des südöstlichen Baufelds des Industriegebietes GI 4 darf die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Ausnahmefall mit einer baulichen Anlage, deren Grundfläche maximal 2.700 m² beträgt, bis zu einer Höhe von 380,0 m ü. NHN (Höhenbezugssystem DHHN 2016) überschritten werden, wenn dies technologiebedingt erforderlich ist und der

dadurch entstehende zusätzliche Eingriff in das Landschaftsbild auf Grundlage der Naturschutzausgleichsverordnung des Freistaates Sachsen in der zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegenden aktuellen Fassung zusätzlich kompensiert wird. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist auch in diesem Fall unzulässig.

1.2.4 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl ermittelten zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung, die mit Oberboden abgedeckt und begrünt werden.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (einschließlich Werbeanlagen) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Stellplätze, betriebliche Fahr- und Logistikflächen sowie grundstücksbezogene Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dem kein Pflanzgebot bzw. Leitungsrecht entgegensteht.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeangleichung innerhalb der Baugrundstücke sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch in Kombination mit Pflanzgeboten zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Schutzstreifen der Ferngasleitungen dürfen jedoch nur nach gesonderter Antragstellung beim Netzbetreiber vorgenommen werden.

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

Eine parallele Verschiebung der über der östlichen Ferngasleitungstrasse festgesetzten Verkehrsfläche zur Anbindung des südöstlichen Baugebietes GI 4 ist unter Berücksichtigung der Auflagen der Gasversorgungsunternehmen zulässig.

1.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Pro Hektar überbauter Fläche sind in den Baugebieten GE1, GI1 und GI4 268 m³/ha bzw. im Baugebiet GI2 282 m³/ha Rückhalteraum für Niederschlagswasser vorzuhalten, um im Starkregenfall dessen Rückhaltung bis zum 100-jährigen Regenereignis auf dem Grundstück gewährleisten zu können.

1.6 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung LR 1 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Ferngasleitungen zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht schließt die Befahrung zu Wartungszwecken ein.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung LR 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Regenwasserableitung sowie für die Trinkwasser-, Energie-, Gas- und Telekommunikationsversorgung zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht schließt die Befahrung zu Wartungszwecken ein.

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Gebäude einschließlich der Gebäudefundamente, Dachüberstände oder sonstige herausragende Gebäudeteile sind innerhalb der Fläche unzulässig.

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

Boden-, wasser- und klimaschutzbezogene Regelungen

1.7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung / Dachbegrünung

Auf jedem Baugrundstück sind ab einem Überbauungsgrad des Baugrundstücks von 30 % die bis zur vollständigen Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl hinausgehenden Flächenanteile der überbaubaren Grundstücksfläche

- a) bei Gebäuden als Gründach gemäß textlicher Festsetzung 1.8.2 auszubilden bzw.
- b) bei Flächenbefestigungen teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Fugenanteil der Pflasterflächen von Fahrgassen hat mindestens 10%, der von Pkw-Stellplätzen mindestens 30 % zu betragen.

1.7.2 Schutz des Oberbodens

Oberboden ist schonend zu behandeln, vor Beginn von Erdarbeiten abzuschleppen und in Mieten getrennt vom Untergrundmaterial zu lagern sowie zwischenzeitlich zu begrünen. Oberboden muss im Plangebiet oder an anderer Stelle wieder als Oberboden eingebaut werden, eine Abfahrt auf Erddeponien ist untersagt.

1.7.3 Bodenkundliche Baubegleitung

Alle Bodeneingriffe im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten erfordern eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) inklusive Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes. Die BBB übernimmt die Planung und Kontrolle von Maßnahmen zum Schutz des Bodens.

Die BBB ist durch bodenkundlich-bodenökologisch ausgebildetes Fachpersonal auszuführen und besteht über die gesamte Planungs- und Umsetzungsphase.

Die fachkundige Baubegleitung ist der Genehmigungsbehörde vor Beginn der Planungs- und Umsetzungsphase zu benennen.

Das Bodenschutzkonzept muss der Genehmigungsbehörde vor Beginn der Ausführung des Bauvorhabens vorliegen.

Spätestens 1 Monat nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Nachweis über die durchgeführten Bodenschutzmaßnahmen in Form einer bodenkundlichen Dokumentation schriftlicher inkl. Fotodokumentation der Genehmigungsbehörde zu übergeben.

1.7.4 Anlage eines begrünnten Regenrückhaltebeckens mit Retentionsbodenfilter, Begrünung der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein zentrales Regenrückhaltebecken als offenes, begrüntes Becken mit Retentionsbodenfilter bzw. in Kombination mit Anlagen vergleichbarer Reinigungsleistung zu errichten.

Der Retentionsbodenfilter ist mit Filtervegetation zu begrünen. Die Böschungen des Beckens sind mit nährstoffarmem Boden abzudecken, mit einer geeigneten Landschaftsrasenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dürfen nur das Regenrückhaltebecken und technischen Anlagen eingezäunt werden. Die Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.

Die nicht bebauten Flächen der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind als extensive Frischwiese mit Strauchgruppen und Laub- oder Obstbäumen zu entwickeln. Der Gehölzanteil soll ca. ein Drittel der unbebauten Flächen betragen. Es sind heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.

Artenschutzbezogene Regelungen

1.7.5 Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten

Die Rodung von Gebüschstrukturen und Einzelbäumen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 erfolgen. Im Bereich geplanter Baufelder sind zudem die ersten Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) ausschließlich im Zeitraum 01.10. bis 28.02 durchzuführen. Bis zum Aushub von Baugruben ist die Etablierung von Spontanvegetation auf den abgeräumten Flächen/Baufeldern zu verhindern.

1.7.6 Anbringung von Nistkästen für Meisen und Stare

Anbringung von Nistkästen folgender Spezifikationen im Randbereich des Waldes und in den anderen Gehölzbeständen im Südteil des Plangebietes:

- 3 Nistkästen mit Fluglochweite oval: 30 x 45 mm, Außenmaße: Breite 20 cm x Höhe 31 cm x Tiefe 27 cm, mit Brutinnenraum: Breite 14 cm x Tiefe 19 cm, integrierter Marderschutz, Holzbeton
- 3 Nistkästen Fluglochweite rund 27 mm, Dreilochkasten, Außenmaße: Breite 20 cm x H 31 cm x T 27 cm, Brutinnenraum: Breite 14 cm x T 19 cm, integrierter Marderschutz, Holzbeton
- 3 Nistkästen Fluglochweite rund 45 mm Ø, Einzelloch, Außenmaße: Breite 19 cm x H 28 cm x T 23 cm, Brutinnenraum: 14 cm Ø, integrierter Marderschutz, Holzbeton

Anbringung an Bäume in mindestens 3 Metern Höhe, Ausrichtung Richtung Ost, Anbringung an freie Stammstadien ohne darunterliegende Äste an Bäume ohne Rankpflanzenbewuchs (z.B. Efeu, Clematis etc.). Die Kästen sind mit Beginn der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes anzubringen.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

1.7.7 Aufforstung eines naturnahen Laubmischwaldes (M 1)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 1 ist ein naturnaher Laubmischwald gemäß der potenziell natürlichen Vegetation (Hainbuchen-Traubeneichenwald) anzulegen.

1.7.8 Extensive Begrünung im Bereich der Gasleitungstrassen (M 2a, M 2b)

1.7.8.1 Entwicklung extensiver Frischwiesen (M 2a)

Die in der Planzeichnung festgesetzten und mit M 2a bezeichneten Flächen im Bereich der Verbundgasleitungen sind als Frischwiese herzustellen und extensiv als zwei- bis dreischürige Heuwiesen zu bewirtschaften. Auflagen: keine mineralische Düngung; alternativ: Bewirtschaftung als Extensiv-Weide.

1.7.8.2 Heckenpflanzung und Entwicklung extensiver Frischwiesen (M 2b)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten und mit M 2b bezeichneten Flächen ist auf dem ca. 5 m breiten Streifen zwischen den Schutzstreifen der beiden Gasleitungstrassen eine dichte, mindestens 2-reihige geschlossene Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (mindestens 1 Strauch/1,5 m²) und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke soll eine Bestandshöhe von mindestens 5 m aufweisen (Verwendung von z. B. Haselnuss, Weißdorn). Die angrenzenden Flächen sind als Frischwiese herzustellen und extensiv als zwei- bis

dreischürige Heuwiesen zu bewirtschaften. Auflagen für die Wiesenflächen: keine mineralische Düngung; alternativ: Bewirtschaftung als Extensiv-Weide. Auflagen für die Hecke: Verjüngung durch Herausnahme nur einzelner Äste, so dass dauerhaft ein geschlossener Gehölzbestand mit mindestens 5 m Höhe verbleibt.

1.7.9 Extensive Begrünung am Rand des Gewerbegebietes (M 3a, M 3b, M 3c, M 3d)

1.7.9.1 Entwicklung einer Laubgehölzhecke (M 3a)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 3a sind freiwachsende Wildgehölzhecken mit Überhältern unter Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzenarten drei- bis fünfreihig und mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz / 1,5 m² anzulegen. Sträucher sind mindestens in den Qualitäten verpflanzter Strauch zu pflanzen, Bäume sind mindestens in der Qualität verpflanzter Heister zu pflanzen. Außerhalb der Gehölzflächen sind extensive Saumstreifen zu entwickeln. Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2 m zur äußeren Grenze der Fläche M 3 anzuordnen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten.

1.7.9.2 Entwicklung extensiver Gehölz- und Wiesenflächen (M 3b)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 3b sind heimische, standortgerechte Laubgehölze als mindestens vier- bis sechsstufige Hecken mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind mindestens in den Qualitäten verpflanzter Strauch zu pflanzen, Bäume sind mindestens in den Qualitäten verpflanzter Heister zu pflanzen. Pflanzdichte innerhalb der Hecken mindestens 1 Gehölz/1,5 m². Gesamtlänge der Heckenpflanzung mindestens 770 m. Zulässig ist eine aufgelockerte, versetzte Anordnung der Hecken, eine durchgängige Gehölzkulisse über die Länge der Maßnahmenfläche ist jedoch zu gewährleisten. Entlang der Hecken ist beidseits ein je 1,5 m breiter Saum zu etablieren, der über eine gestaffelte Mahd von jährlich ca. 30 % der Fläche zu pflegen ist. Auf den verbleibenden Flächen sind extensive Frischwiesen zu entwickeln. Im Bereich der Wiesenflächen ist die Pflanzung zusätzlicher Gehölze (Baum- und Strauchgruppen, Streuobst) bzw. die Anlage anderer naturnaher Strukturen zulässig.

1.7.9.3 Ergänzung der Gehölzstreifen im Südwesten des Gewerbeparks (M 3c)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 3c sind im Umfang von mindestens 700 m² heimische, standortgerechte Laubgehölze als drei- bis fünfreihige Hecken mit Überhältern oder Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen. Sträucher sind mindestens in den Qualitäten verpflanzter Strauch zu pflanzen, Bäume sind mindestens in den Qualitäten verpflanzter Heister zu pflanzen. Pflanzdichte innerhalb zusammenhängender Gehölzflächen mindestens 1 Gehölz/1,5 m². Die Neupflanzung hat unter Berücksichtigung und Erhalt der am Rand der Fläche oder angrenzend stehenden Gehölze zu erfolgen. Außerhalb der Gehölzflächen sind Saumstreifen bzw. Frischwiesen zu entwickeln, die extensiv zu pflegen sind. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

1.7.9.4 Entwicklung einer extensiven Frischwiese (M 3d)

Die in der Planzeichnung festgesetzte und mit M 3d bezeichnete Fläche ist als Frischwiese herzustellen und extensiv als zwei- bis dreischürige Heuwiese zu bewirtschaften. Die Pflanzung von Obstbäumen ist zulässig. Auflagen: keine mineralische Düngung. Die Frischwiese ist dauerhaft zu erhalten.

1.7.10 Entwicklung einer Laubgehölzhecke mit Leitfunktion (M 4)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 4 sind heimische, standortgerechte Laubgehölze als Strauchhecke mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestbreite der Gehölzfläche 8 m, Mindesthöhe der Gehölze 5 m. Angrenzend an die Gehölzflächen sind mindestens 1 m breite extensive Saumstreifen zu entwickeln und durch extensive Pflege gehölzfrei zu halten. Eine Verschiebung der Fläche M 4 nach Norden oder Süden ist um bis zu 20 m zulässig, wenn die spätere Grundstücksteilung dies erfordert und wenn der

Anschluss an die westlich und östlich liegenden festgesetzten Grün- und Gehölzflächen bzw. Baumreihen (Flächen M 2b und Pfb 5b) hergestellt wird.

1.7.11 Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich

Die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich gemäß der Textlichen Festsetzungen 1.7.7 bis 1.7.10 hat mit Beginn der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes auf den jeweils angrenzenden Bau- und Erschließungsflächen zu erfolgen. Gehölzverluste sind in der folgenden Pflanzperiode gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen zur Minimierung von Lichtimmissionen

1.7.12 Einsatz insektenschonender und fledermausgerechter Beleuchtungsmittel im Außenbereich

Lichtquellen im Außenbereich einschließlich Straßenbeleuchtung sind auf den zu beleuchtenden Bereich zu bündeln. Durch den Einsatz von z. B. Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren oder Drosselgeräten ist die Beleuchtungsintensität und -dauer auf ein Minimum zu reduzieren.

Es sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen, deren Lichtspektrum keine oder nur geringe kurzwellige (UV- bzw. blaue) Lichtanteile enthält. Geeignet sind z. B. Amber LEDs mit einer Beleuchtungsstärke von maximal 2200 Kelvin oder warmweiß-LEDs mit maximal 2700 Kelvin. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren und LED-Leuchten sind solche mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden.

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

1.8.1 Pflanzgebot 1: Anpflanzung von Baumreihen, Verkehrsbegleitgrün

Gemäß Planeintrag sind Baumreihen aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen entlang der Straßen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind großkronige Baumarten gemäß Pflanzenauswahlliste in der Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm. Der Baumabstand untereinander beträgt 8 bis 12 m. Im Falle, dass die erforderlichen Mindestabstände für großkronige Bäume zu den Verbund- bzw. Ferngasleitungen nicht eingehalten werden können, dürfen ausnahmsweise kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzenauswahlliste in der Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm verwendet werden. Kleinkronige Laubbäume sind in einem Pflanzabstand von 5 bis 7 m zu pflanzen.

1.8.2 Pflanzgebot 2: Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind unter Berücksichtigung der Festsetzung 1.7.1 extensiv zu begrünen. Die Höhe des Schichtaufbaus für die Dachbegrünung muss einschließlich Dränschicht mindestens 6 cm betragen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

1.8.3 Pflanzgebot 3: Anpflanzung von Laubbäumen auf privaten Stellplätzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Stellplatzanlagen mit je einer Pflanzfläche von mindestens 1,5 m Breite je 6 Stellplätzen zu gliedern und mit jeweils einem heimischen und standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm).

1.8.4 Pflanzgebot 4: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer und standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x ver-

pflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) und pro 50 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Strauch (Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze bzw. gemäß Textfestsetzung 1.8.5 auf den Baugrundstücken umzusetzende Neupflanzungen (Pfg 5d) werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

Außerhalb der als Pflanzgebote Pfg 5c und 5d festgesetzten Flächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Landschaftsrasen bzw. einer gebietsheimischen Wildblumenmischung anzusäen oder als geschlossener Vegetationsbestand mit (Wild-)Stauden und Gräsern zu bepflanzen.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der festgesetzten Pflanzqualität spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

1.8.5 Pflanzgebot 5: Erhalt und Neuanlage von Gehölzbeständen, Baugebietseingrünung

- Pfg 5a – Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Pfg 5a sind die Bestandsgehölze dauerhaft zu erhalten. Auf den außerhalb der Bestandsgehölze liegenden Flächen sind nach Rückbau der Bestandsstraße und Rekultivierung heimische, standortgerechte großkronige Laubbäume (Heister bzw. Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen (1 Baum/50 m² der neu zu begrünenden Fläche) und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Bäumen ist eine extensive Frischwiese anzulegen bzw. sind heimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Pfg 5b – Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Pfg 5b sind die Bestandsgehölze und der sonstigen Vegetationsbestand am Hohlweg Alte Silberstraße sowie im Bereich der nördlich angrenzenden Laubbaumreihe dauerhaft zu erhalten.
- Pfg 5c – Erhaltung der Kirschbaumreihe (Altbäume und Neupflanzungen) einschließlich des 5 m breiten Saumstreifens. Extensive Pflege des Saumstreifens durch 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr. Abgegangene Altbäume sind bis zum vollständigen Verfall am Standort zu belassen sowie durch Neupflanzungen von Kirschbaum-Hochstämmen neben dem Altbaum zu ersetzen.
- Pfg 5d – Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Pfg 5d sind heimische, standortgerechte Laubgehölze als dreireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, Pflanzung von 1 Strauch pro 1,5 m² sowie von 1 Baum pro 100 m² (Hochstamm oder Heister 3 x v., StU 12-14 cm). Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind als mindestens 1 m breite extensive Saumstreifen bzw. bei größeren Flächen als extensive Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Eine dauerhafte wie auch temporäre Inanspruchnahme der als Pfg 5a, 5b, 5c oder 5d festgesetzten Flächen im Zuge des Baus bzw. Betriebs zulässiger Vorhaben ist nicht erlaubt. Auf der als Pfg 5a festgesetzten Fläche ist im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen eine auf die Rückbauarbeiten der Verkehrsanlage beschränkte bauzeitliche Nutzung zulässig.

1.8.6 Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen gemäß der Textlichen Festsetzungen 1.8.1 bis 1.8.5 sind mit Ausnahme des Pflanzgebotes 5a spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Baubeginn auf dem jeweiligen Baugrundstück durchzuführen.

Die Pflanzmaßnahme gemäß der Textlichen Festsetzung 1.8.5, Pflanzgebot 5a, ist in der nächsten Pflanzperiode nach Rückbau der Bestandsstraße auf Flurstück 595/11 Gemarkung Klipphausen durchzuführen.

Gehölzverluste sind in der folgenden Pflanzperiode gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

1.9 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. auf anderen von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen M 1 (ca. 2,1 ha), M 2 (ca. 4,73 ha), M 3 (ca. 2,78 ha), M 4 (ca. 0,12 ha), M 5 (ca. 0,62 ha), M 6 (ca. 5,0 ha), M 7 (ca. 0,12 ha), M 8 (0,03 ha) im Umfang von insgesamt ca. 15,5 ha werden anteilig den Baugrundstücken im Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Klipphausen zugeordnet und zwar nach folgendem flächenbezogenen Verteilungsschlüssel:

- den Baugrundstücke des Gewerbegebietes GE 1 zu 37,2 %,
- den Baugrundstücke des Industriegebietes GI 1 zu 15,6 %,
- den Baugrundstücke des Industriegebietes GI 2 zu 20,2 %,
- den Baugrundstücke des Industriegebietes GI 3 zu 5,3 %,
- den Baugrundstücke des Industriegebietes GI 4 zu 19,9 %,
- den bisherigen Baugebieten GI dieses Bebauungsplans zu 1,8 %.

Von der Ökokontomaßnahme „Abriss und Entsiegelung Stallanlage Bertelsdorf (Landkreis Mittelsachsen)“ wird der vertraglich gesicherte Anteil im Umfang von insgesamt 288.480 Werteinheiten den Baugrundstücken im Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Klipphausen anteilig zugeordnet und zwar nach folgendem flächenbezogenen Verteilungsschlüssel:

- den Baugrundstücke des Gewerbegebietes GE 1 zu 37,2 %,
- den Baugrundstücke des Industriegebietes GI 1 zu 15,6 %,
- den Baugrundstücke des Industriegebietes GI 2 zu 20,2 %,
- den Baugrundstücke des Industriegebietes GI 3 zu 5,3 %,
- den Baugrundstücke des Industriegebietes GI 4 zu 19,9 %,
- den bisherigen Baugebieten GI dieses Bebauungsplans zu 1,8 %.

1.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu mindestens 75 % der Fläche (unter Abzug technischer Einrichtungen und Belichtungsflächen) mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

2.1.1 Fassaden

Folgende Farbtöne dürfen für die Farbgebung der Außenfassaden nicht verwendet werden: Grelle Farben, ungebrochenes Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 85-100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0-15), Signalfarben.

Gebäudefassaden über 1.000 m² Fassadenfläche sind durch geeignete gestalterische Mittel vertikal und horizontal zu gliedern oder zu begrünen.

2.1.2 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an den Außenwänden sind bis zur obersten Außenwandbegrenzung zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern und auf den obersten Außenwandbegrenzungen sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

3 Hinweise

3.1 Straßenrecht

3.1.1 Bundesautobahn A 4

Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den 40 m - Anbauverbots- und 100 m - Anbaubeschränkungszone der BAB bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Umfasst sind hiervon alle stehenden Anlagen über der Erdgleiche (z.B. Masten etc.). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für (bauliche) Anlagen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen, innerhalb der als Ausgleichsfläche oder mit Pflanzgeboten festgesetzten Bereiche.

Die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) im Abstand von 100 m zum Fahrbahnrand der BAB 4 bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 4 ausgeschlossen wird.

Gemäß § 11 Abs. 2 FStrG dürfen außerdem Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Der Autobahn GmbH des Bundes steht gemäß § 11 Abs. 2 FStrG das Recht zu, vorhandene Anlagen im Sinne dieses Absatzes zu beseitigen, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

3.1.2 Staatsstraße S 177

Bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) sowie Neupflanzungen im Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der S 177 bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr.

3.1.3 Werbeanlagen außerhalb der Anbaubeschränkungszone

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Werbeanlagen außerhalb der Anbaubeschränkungszone unterliegen der Straßenverkehrsordnung (StVO). Gemäß § 33 Abs. 3 StVO ist jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können.

3.2 Abwasserbehandlung gemäß der kommunalen Abwassersatzung

Die kommunale Abwassersatzung ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Industrie- oder Gewerbeabwässer mit erhöhter Schadstoffbelastung bedürfen vor Einleitung in das öffentliche Schmutzwasser-Kanalsystem auf privatem Grundstück einer Vorbehandlung. Hierzu zählen:

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

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

3.3 Archäologische Grabungen / Meldepflicht von Bodenfunden

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

3.4 Meldepflicht von schädlichen Bodenverunreinigungen

Sollten bei den Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt bzw. verursacht werden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der zuständigen Behörde (Kreisumweltamt des LRA Meißen) mitzuteilen. Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippen von Chemikalien u. a.) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontaminationsverschleppung ausschließen.

3.5 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Die Zulässigkeit einer konkreten Ansiedlung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist im durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen, da gemäß Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie und § 50 BImSchG im vorliegenden Änderungsbereich des B-Plans insbesondere zu den benachbarten wichtigen Verkehrswegen (insbesondere Bundesautobahn A 4) ein angemessener Abstand zu wahren ist.

3.6 Baugrunduntersuchungen / Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken wird der Bauherrschaft empfohlen, standortkonkrete, auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit und der Ausweisung von Homogenbereichen sind notwendig. Die geplanten Maßnahmen sind nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zuzuordnen.

Gemäß Geologiedatengesetz (§ 8 GeoIDG) sind geologische Untersuchungen spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen. Spätestens drei Monate nach Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnen Bohrprofile und Laboranalysen zu übergeben. Spätestens nach sechs Monaten sind Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten einzureichen (§ 9,10 GeoIDG). Davon unberührt bleiben Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes.

3.7 Auflagen / Hinweise für Maßnahmen im Bereich der Ferngas- und Versorgungsleitungen

3.7.1 Ferngasleitungen

Unabhängig von den festgesetzten Schutzstreifen ist mit Bebauung zu den Ferngasleitungen grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von mindestens 20,0 m - bezogen auf die Leitungsachse - einzuhalten. Dies gilt insbesondere für Gebäude, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. O.g. Sicherheitsabstände dürfen nur in Abstimmung mit dem Netzbetreiber verringert werden.

Eine Änderung der ursprünglichen Überdeckung durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf nur nach gesonderter Antragstellung vorgenommen werden. Größere Niveauänderungen bedürfen der Prüfung durch einen Sachverständigen.

Leitungsüberführungen in Längsrichtung sind grundsätzlich zu vermeiden. Die Erschließung inkl. Anordnung von öffentlichen Stellplätzen sind außerhalb der/des Schutzstreifen/s anzuordnen. Oberflächenwasser ist in Bereiche außerhalb des Schutzstreifens abzuleiten. Eine Vernässung der Schutzstreifen ist dauerhaft auszuschließen.

Bei der Errichtung von kreuzenden Straßen, (Rad-)Wegen und Parkplätzen darf ein lichter Mindestabstand von 1,50 m zwischen Oberkante Rohrscheitel und Oberkante Fahrbahn nicht unterschritten werden. Für den Aufbau sind die Merkblätter „Straßenaufbau für SLW 60“ „Parkplätze, Wege und Radwege“ als Mindestanforderung entsprechend zu berücksichtigen.

O.g. Anlagen sind nicht für dauerhafte Nutzung als überfahrbare Freifläche konzipiert und gebaut, Anpassungen werden gegen Kostenerstattung der Bauherren bzw. des Erschließungsträgers durchgeführt. Hierzu sind dem Netzbetreiber detaillierte Lagepläne sowie Querschnittsdarstellungen der FGL-Kreuzungsstelle/n bzw. geplante Nutzung sowie Angaben der zu erwartenden Verkehrslasten zu übergeben.

Für die Ausweisung von standortnahen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf die Einhaltung von Mindestabstände entsprechend der Schutzanweisung Abschnitt III/6 verwiesen. Der Schutzstreifen ist Bäume, Hecken sowie Sträucher freizuhalten. Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar ist. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.

Bei Bau- und Erschließungsvorhaben ist das Merkblatt mit Auflagen und Hinweise zum Schutz der Erdgashochdruckleitungen zu beachten.

Markierungspfähle (tlw. mit Messeinrichtung) sind vor Beginn der Baumaßnahme unter Aufsicht des Pipeline-Service zu sichern.

Die Stellungnahmen der GASCADE Gastransport GmbH vom 21.11.2023 sowie der GDMcom mbH vom 05.09.2022 und 23.01.2024 sind zu beachten.

3.7.2 Sonstige Versorgungsleitungen

Bei Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen vorzusehen.

3.8 Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 7 SächsVermG besonders geschützt.

3.9 Außenanlagenplan

Den Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren nach §§ 63 oder 64 SächsBO bzw. den Genehmigungsfreistellungsunterlagen im Sinne von § 62 Abs. 3 SächsBO ist ein Außenanlagenplan mit Angabe von Oberflächenmaterialien und Bepflanzungen beizufügen.

Bei den Ausfahrten aus dem Grundstück sind in der Bebauung und Bepflanzung die erforderlichen Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

3.10 Verwendung von gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut

Bei der Umsetzung des Pflanzgebotes Pfg 5d und der Kompensationsmaßnahmen M 1 bis M 8 ist für die Gehölzpflanzungen und Ansaaten gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr.4 BNatSchG gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

3.11 Pflanzenauswahlliste

Großkronige Baumarten:

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Populus nigra | Schwarzpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix alba | Siber-Weide |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus glabra | Bergulme |

Kleinkronige Baumarten

| | |
|-------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus pyraister | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Pyrus pyraister | Wildbirne |

3.12 Hinweise zu externen Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet Klipphausen

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen werden zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen M 1 bis M 4 gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf folgenden von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen:

M 5: Pflanzung von Hecken

| Gemarkung | Flurstücke |
|-------------|--------------------------------|
| Weistropp | 141 |
| Klipphausen | 368/18 |
| Sora | 5/23, 8/3, 9/1, 10/3, 11/8, 12 |
| Sachsdorf | 341/1 |

Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme werden auf den oben aufgelisteten Flurstücken in der Gemeinde Klipphausen freiwachsende Wildgehölzhecken mit einer Gesamtlänge von mindestens 780 Metern angelegt. Details zur Maßnahme sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Anlage der Heckenpflanzungen mit Beginn der Umsetzung der 5. Änderung

des Bebauungsplanes. Die Flächen sind über Verträge zur Flächenbereitstellung für Heckenpflanzungen zwischen Gemeinde und Eigentümer gesichert.

M 6 Maßnahmen zur Erhöhung der Brutpaardichte und des Bruterfolges der Feldlerche außerhalb des Plangebietes

| Gemarkung | Flurstücke |
|------------------|---------------------|
| Taubenheim | 182, 80/2, 177, 180 |
| Sachsdorf | 156a |
| Seeligstadt | 30 |
| Weistropp | 141 |

Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme werden auf den oben aufgelisteten Flurstücken innerhalb der Feldflur der Gemeinde Klipphausen im Umfang von 5 ha mehrjährige Blüh- bzw. Brachestreifen angelegt. Details zur Maßnahme sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Anlage im September bzw. Oktober vor Beginn der ersten Erschließungsmaßnahmen. Die Flächen sind über Verträge zur Flächenbereitstellung von Blüh- bzw. Brachestreifen vertraglich zwischen Gemeinde und Eigentümer gesichert.

M 7 Rückbau Kläranlage Robschütz und Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes

Als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme ist innerhalb des 1.210 m² großen gemeindeeigenen Flurstückes 167/3 der Gemarkung Robschütz die ehemalige Kläranlage einschließlich der ober- und unterirdischen Bauwerke und Flächenbefestigungen vollständig zurückzubauen und ein naturnaher Laubwald zu entwickeln. Umsetzung der Maßnahme mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen.

M 8 Rückbau Nutriaanlage Röhrsdorf

Als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme ist auf Teilen des Flurstückes 224/6 der Gemarkung Röhrsdorf die ehemalige Nutriaanlage einschließlich ober- und unterirdischer Bauwerke und Flächenbefestigungen vollständig zurückzubauen. Umsetzung der Maßnahme mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen. Der Flächenverfügbarkeit zugunsten der Gemeinde ist vertraglich zwischen Gemeinde und Eigentümer gesichert.

Ökokontomaßnahme „Abriss und Entsiegelung Stallanlage Bertelsdorf (Landkreis Mittelsachsen)“

Von der Ökokontomaßnahme „Abriss und Entsiegelung Stallanlage Bertelsdorf (Landkreis Mittelsachsen)“ wurden insgesamt 288.480 Werteinheiten durch die Gemeinde Klipphausen vertraglich gesichert. Diese werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Klipphausen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft anteilig zugeordnet.

3.13 Hinweise zu baurechtlichen bzw. immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren

Bei Genehmigungsverfahren baurechtlicher bzw. immissionsrechtlicher Art für die sich ansiedelnden Betriebe ist das schalltechnische Gutachten (IDU IT+Umwelt GmbH, 28.08.2023: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Gewerbepark Klipphausen 5. Änderung) zu beachten.

Zur Anwendung der Kontingentierung im Genehmigungsverfahren wird auf Punkt 7 des o.g. Gutachtens verwiesen. Es sollten neben den festgelegten Emissionskontingenten auf den entsprechenden Teilflächen die im Anhang zur schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Immissionskontingente der entsprechenden Teilfläche an den umliegenden Immissionsarten nachgewiesen werden.

3.14 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind objektbezogen entsprechende Schutzvorkehrungen gemäß den gesetzlichen Anforderungen (u. a. § 62 WHG) sowie nach den Regeln der Technik vorzusehen.

3.15 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz und die novellierte Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

3.16 Verfügbarkeit von DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des B-Plans aufzuführenden DIN-Vorschriften (DIN 45691, DIN-ISO 9613-2) liegen in der Gemeindeverwaltung vor.