IndustriePark Oberelbe (IPO): Bebauungsplan Nr. 1 (Blatt 1)

Planteil B: Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 1 'IndustriePark Oberelbe'
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) m.W.v. 11.06.2019.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Die Art der Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

1.1.1 Eingeschränktes Industriegebiet GI e
- Zulässig ist die Art der Nutzung nach § 9 (1) und 9 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO.
- Ausnahmsweise kann auch die Art der Nutzung nach § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden.
- Einschränkungen werden zum flächenbezogenen Schallleistungspegel nach schalltechnischem Gutachten vom 31.10.2019 in Tabelle 1 festgesetzt.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE e
- Zulässig ist die Art der Nutzung nach § 8 (1) und 8 (2) Nr. 1 bis 4 BauNVO.
- Ausnahmsweise kann auch die Art der Nutzung nach § 8 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO zugelassen werden.
- Einschränkungen werden zum flächenbezogenen Schallleistungspegel nach schalltechnischem Gutachten vom 31.10.2019 in Tabelle 1 festgesetzt.
- Betriebe des Einzel-, Groß und Versandhandels sind nicht zulässig.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet: 'Gründerzentrum und soziale Dienstleistungen' § 11 (2) BauNVO
- Zulässig ist die Art der Nutzung nach § 11 (2) BauNVO für Bildungs- oder Forschungsstätten, hochschulnahe Einrichtungen, gebietsbezogene Dienstleistungen oder Infrastruktur für soziale oder bildende Zwecke sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen und dieser gegenüber untergeordnet sind.
- Ausgeschlossen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne § (11) (3) BauNVO.

1.1.4 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen (§1 Abs. 6 BauNVO)
- In den eingeschränkten Industrie- und Gewerbegebieten sowie in den Sondergebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
(§ 1 Abs. 6 BauNVO). Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist, sind nicht zulässig
(§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 und § 23 (1) BauNVO)
1.2.1 Maß der baulichen Nutzung
Die höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die überbaubare Grundstücksfläche sind entsprechend der Baugrenzen und der Festsetzungen in den Nutzungsschablonen gemäß Planzeichnung Teil A einzuhalten.

1.2.2 Ermittlung der zulässigen Grundfläche:
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen mitzurechnen, von:
- Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut ist.

Die zulässige Grundfläche darf abweichend von §19 BauNVO (4) Satz 2 durch diese Anlagen nicht überschritten werden

1.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 BauNVO)
Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die absolute Höhenangabe in Meter über Meeresspiegel (m. ü. NN) (§ 16 i.V.m. §18 Abs. 1 BauNVO). Örtliche Referenzpunkte sind in der Planzeichnung Teil A auf Basis der amtlichen Vermessungsgrundlage (Landesvermessungsamt Sachsen 2019) dargestellt. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe beziehen sich auf die tatsächliche Gebäudeoberkante. Soweit das landschafts- und das beabsichtigte städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird, darf die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 3,0 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden, z.B. durch notwendige Aufbauten und technische Bauteile. In den Sichtschutzbereichen des Barockgartens ist die Überschreitung unzulässig.

1.4 Bauweise / Baugestalt § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Die Stellung der Baukörper wird nicht vorgegeben.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 (1) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil (Planteil A) durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Untergeordnete Bauteile und kleinere Vorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 1,0 m überschreiten § 23 (3) BauNVO.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)
- Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen und auf den zu begrünenden Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- Einrichtungen, die zu einer öffentlichen Anlage gehören sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

1.7 Verkehrsflächen und Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
1.7.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
In den eingeschränkten Industrie- und Gewerbegebieten sind an den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

1.7.2 Verkehrsfläche mit einer besonderen Zweckbestimmung
An der im Plan bezeichneten Stelle sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig: 'Fußgänger und Radfahrerbereich'.

1.8 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Umspannwerkzulässig.

1.9 Hauptversorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB) in Verbindung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
1.9.1 Sicherung des Leitungsbestandes
Der Bestand der Hauptversorgungsanlagen wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und bis zum Zeitpunkt der Umverlegung als zu erhalten festgesetzt. Bei der Ausführungsplanung und Bauausführung sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten. Eine Gefährdungvon Leitungen durch Bepflanzung sowie durch Gründung von Bauwerken ist auszuschließen. Nutzungsart und Dimension entsprechend Planeinschrieb.
- unterirdisch Abwasser, Regenwasser
- unterirdisch Trinkwasser
- unterirdisch Gas, Elektrizität
- oberirdisch Elektrizität

1.9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Neuanlage / Umverlegung Leitungen)
- An der im Plan bezeichneten Stelle ist die Verlegung einer 110 kV-Freileitung geplant. Die dargestellte Leitungstrasse ist entsprechend den Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen freizuhalten. Nach Umverlegung einer Freileitungstrasse entfallen die Schutzzonen der ehemaligen Trasse nach Maßgabe des Leitungsträgers.
- Neue Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Bereich bzw. im rechtlich gesicherten Raum anzuordnen.
- Eine bauliche Nutzung im Schutzbereich ist nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger möglich. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung sowie durch Gründung von Bauwerken ist auszuschließen.

1.10 Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Versickerung (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)
1.10.1 Vermeidung und dezentrale Versickerung
Um eine Erhöhung von Regenabflussspitzen zu verhindern, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Entlastung der Vorfluter kann die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (abgeleitetes Dachwasser u. Niederschlag von mindergenutzten Verkehrsflächen) dezentral in die angrenzenden Grünflächen erfolgen.

1.10.2 Zentrale Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung
Die Rückhaltung des Niederschlags- und Oberflächenwassers regelt das "Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum IndustriePark Oberelbe". Die darin festgelegten Maßnahmen sind für das Vorhabengebiet verbindlich und in der Baugenehmigungsphase mit der Unteren Wasserbehörde abzugleichen.
Das von Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch geeignete Anlagen (z.B. Versickerungsmulden, Versickerungsschacht, Rigolen) zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden. Versickerungsmulden sind zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen nach DIN 18971 (Regelsaatgutmischung 7.3.1) zu begrünen.
Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SachsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises vorzulegen.

1.11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Zur oberirdischen Führung der 110 kV-Freileitungstrasse der ENSO Netz GmbH wird ein Leitungsrecht auf den überspannten Grundstücken beidseitig 25,0 m Breite, gemessen von der Leitungsachse, festgesetzt. Die Nutzung und Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Sicherheitsstreifen ist mit denVersorgungsunternehmen abzustimmen, damit die Sicherheitsabstände nach DIN eingehalten werden.

1.12 Lärmschutz (Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§9 (1) Nr. 24 BauGB / § 1 (4) BauNVO)
1.12.1 Emissionskontingentierung
Im Plangebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle 1 "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m2" und Tabelle 2 "Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente LEK,zus.,K nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung", weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die zugehörigen Kontingentflächen (Bezugsfläche = Grundstücksfläche) sind in Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung vom 13.10.2019 gekennzeichnet.
Einschränkungen zum flächenbezogenen Schallleistungspegel nach schalltechnischem Gutachten vom 31.10.2019 werden nach Tabelle 1 festgesetzt:

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m2

Baufeld Nr.	Nutzung, BauNVO	Größe [m²]	EmissionskontingentLEK dB(A)/m², tags	dB(A)/m², nachts
A1	GE	30.000	50	45
A2	GE	27.000	50	45
A3	GE	17.000	54	48
A4	GE	33.000	55	48
A5	GE	21.000	60	48
A6	GE	15.000	60	52
A7	GE	29.000	61	52
B1	GE	27.000	62	52
B2	GE	27.000	62	52
B3	GE	34.000	62	52
B4	GE	29.000	60	52
B5	GE	26.000	54	45
B6	GE	06.000	52	45
C1	GI	32.000	62	50
C2	GI	91.000	64	50
C3	GI	37.000	66	53
C4	GI	23.000	68	53
C5	GI	29.000	68	53
D1.1	GI	180.000	64	50
D1.2	GI	230.000	60	48
D1.3	GI	230.000	64	50
D2	GI	51.000	67	52
D3	GI	36.000	67	52
D4	GI	114.000	67	52

Die emittierten Schallleistungspegel von Betrieben und Anlagen auf den Teilflächen dürfen in der Summe den für das jeweilige Baufeld festgesetzte Wert nicht überschreiten. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass in der Summe die festgelegten reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden und an den Immissionsorten keine Zusatzbelastung auftritt.

1.12.2 Zusatzkontingente
Für die einzelnen Teilflächen erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für die im Lageplan dargestellten Richtungssektoren A bis G um folgende Zusatzkontingente LEK, zus.:

Richtungssektor	Öffnungswinkel [Grad] Anfang	Ende	Zusatzkontingent LEK,zus. [dB(A)] Tag (06:00 -22:00)	Nacht (22:00 -06:00)
A	285,0	295,0	0	0
B	295,0	345,0	0	2
C	345,0	45,0	4	18
D	45,0	55,0	1	0
E	55,0	105,0	0	15
F	105,0	115,0	2	0
G	115,0	285,0	4	3

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren ist in der Planzeichnung markiert im Bereich der B172a, nördlich der Teilfläche D5. Er hat die Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 422145,00 / Y = 5644425,00. Die Sektoren gelten für die in vorstehender Tabelle benannten Öffnungswinkel, mit Nord = 0°, mathematisch positiv im Uhrzeigersinn.

1.12.3 Prüfung der Zulässigkeit
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

1.12.4 Erfordernis Schallgutachten im Genehmigungsverfahren
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben, bzw. im Genehmigungsverfahren hierfür, ist durch ein Schallgutachten zu belegen, dass die Anforderungen unter Ziff. 1.8.1 erfüllt sind. Dies gilt auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

1.12.5 Ermittlung des Beurteilungspegels
Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

1.13 Schutz vor Lichtverschmutzung
1.13.1 Beleuchtung
Für die Beleuchtung im Geltungsbereich sind bodengerichtete, geschlossene Lampenkörper mit nicht insektenanlockenden Leuchtmitteln zu verwenden. Die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignete Leuchtmittel, wie LED-Lampen, die eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen, sind einzusetzen. Unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäudebeleuchtungen auf Grünflächen ist zu vermeiden, die Aufstellhöhe der Lampen ist niedrig zu halten und eine horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtpegel zu vermeiden. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß reduziert werden.

1.13.2 Sichtschutzwand
Auf der Nordseite der Baugrundstücke A1 und A2 wird zur Abschirmung der Wohnbebauung 'An der Bodlitz' eine Sichtschutzwand in geeigneter Form errichtet. Ziel ist die Vermeidung von Lichtimmissionen durch Fahrzeugverkehr auf den Gewerbegrundstücken in Richtung Wohnbebauung. Auf ihre Ausführung kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen die Sichtbeeinträchtigungen durch Fahrzeugverkehr verhindert wird.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 (1) Nr.1 SächsBO)
2.1.1 Dachform
Dächer sind als Flachdächer, flach geneigte Dächer (0 -15 Grad), Sheddächer oder begrünte Flachdächer auszubilden.

2.1.2 Fassadengliederung
Geschlossene Fassadenflächen, die zu öffentlichen Straßenräumen oder zum Rand des Planungsraumes hin exponiert liegen, sind ab einer Fläche von 50 m² durch geeignete Mittel zu gliedern (Farb-/Materialwechsel, Vorsprünge, Pfeiler) und/oder durch Gehölzpflanzungen abzuschirmen bzw. durch Fassadenbegrünung (Festlegung siehe Pkt. 3.3.7) aufzulockern.

2.1.3 Fassadengestaltung
Unzulässig sind frei stehende, stark reflektierende, verspiegelte Fassaden in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern, grellfarbene Fassadenmaterialien, Glasscheibenkonstruktionen jeglicher Art mit Durchsicht von außen auf dahinterliegende Landschaft. Alternativ sind anderweitige Materialien, wie geriffeltes, geripptes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder beklebtes Glas zu verwenden.

2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 89 (1) Nr.4, 5 u.7 SächsBO)
Nicht überbaubare Flächen der Grundstücke sind, sofern sie nicht für Gehwege, Sitzplätze etc. genutzt werden, als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Sie sind zu mindestens 75 Prozent als Vegetationsflächen (Rasen, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Anteil von 25% dieser Flächen zulässig. Wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Für die Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen) einzusetzen, soweit dies mit der Zweckbestimmung der Flächen vereinbar ist.
Standplätze für Mülltonnen und Abfallbehälter sowie Lagerflächen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben, sofern wichtige technologische Abläufe dem nicht entgegenstehen. An Straßenkreuzungen und an Grundstückseinfahrten sind die Sichtdreiecke zu erhalten.

2.3 Einfriedungen
Bauliche Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 2 m über dem Erdreich nicht überschreiten und sind als steinerne Mauern in Material und Farbe des Hauptgebäudes, als Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune oder durchsehbare Metallgitterzäune zulässig.

2.4 Werbeanlagen
- Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistungen und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind Gemeinschaftswerbeanlagen in den Einfahrtsbereichen zum IndustriePark.
- Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

2.5 Grundstücksgestaltung
2.5.1 Auffüllungen und Abtragungen
Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind gemäß der Schnitte aa' bis ee' und Darstellung im 'Fachteil Geländeprofilierung' (Anlage 17) vorzunehmen. Abweichungen sind zulässig, wenn betriebliche Erfordernisse es erfordern und nachweislich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Niederschlagswasserbeseitigung entstehen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind bei der Geländeprofilierung zu berücksichtigen.

2.5.2 Böschungen
Am Rand der Bebauung sind notwendige Böschungen über 2 m Höhe abzustufensowie naturnah zu begrünen.

3 Grünordnerische Festsetzungen
(§ 1a, Abs. 1, 2 und 3 BauGB, § 9, Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b und Abs. 1a BauGB in Verbindung mit den §§ 7, 8 und 9 SächsNatSchG (Sächsisches Naturschutzgesetz)

3.1 Anlage von Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
3.1.1 Grünflächen
Kompensationsflächen im öffentlichen Bereich (K1 bis K28) werden in der Planzeichnung Teil A verbindlich als Grünflächen festgesetzt. Quantität und Qualität der Begrünung regelt Pkt. 3.2.

3.1.2 Begrünung von Stellplätzen
Pkw-Stellplätze sind in versickerungsfähigem Belag auszuführen und nach Möglichkeit zu begrünen. Als Beläge kommen u.a. Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Rasenwaben oder Schotterrasen in Betracht. Auf den Stellplätzen sind Baumpflanzungen durchzuführen. Quantität und Qualität der Begrünung regelt Pkt. 3.2.

3.1.3 Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün
Öffentliche Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün entlang der Erschließungsstraßen gemäß der Schnitte AA` bis DD` auszubilden als 2 bis 5 m breiter Grünstreifen und entlang der Kreisstraßen bzw. Radwege als 3 m breiter Grünstreifen auszubilden und als Landschaftsrasen mit Kräutern nach DIN 18917 (Regelsaatgutmischung 7.1.2) zu begrünen. Im Straßenbegleitgrün sind Bäume nach Pflanzliste 1 zu pflanzen. Quantität und Qualität der Begrünung regelt Pkt. 3.2.

3.1.4 Dachbegrünung
Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 qm sind so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist und auf Dauer erhalten werden muss. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Es ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt (fallweise, entsprechend Regenwasserbewirtschaftungskonzept). Statt einer Dachbegrünung ist eine Fassadenbegrünung mit geeigneten Kletter- und Rankpflanzen in gleichem Umfang der Dachbegrünung zulässig.

3.1.5 Begrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche
Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteilen der privaten Grundstücksflächen (ausgenommen die 'privaten Kompensationsflächen') sind dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen. Dazu wird pro angefangenen 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche (abzüglich der Fläche der privaten Kompensationsmaßnahmen) mindestens je ein Laubbaum aus der Pflanzliste 3 gepflanzt. Bei kleinräumigen Standorten können auch kleinkronige Sorten der o.g. Gehölzarten verwendet werden.
Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach den standortgerechten natürlichen Pflanzengesellschaften, die in den Gehölzlisten aufgeführt sind. Als Mindestqualität ist Stammumfang 14-16 cm bzw. Hochstamm bei Obstbäumen zu verwenden.
Die Pflanzung anderer als in den o.g. Pflanzlisten angegebenen Gehölzarten wird nicht auf die Mindestbepflanzungsvorschrift angerechnet.
Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind von Bepflanzungen freizuhalten. An Kreuzungen ist die Sichtfreiheit zu gewährleisten.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Hochbauarbeiten (Abnahme durch Baubehörde) durchzuführen. Alle festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Pflanzausfälle sind unverzüglich zu ersetzen.

3.1.6 Flächenbefestigungen
Eine Befestigung nicht überbauter Flächen auf privaten Grundstücken, von Verkehrsflächen die ausschließlich Notfahrzeugen dienen sowie von Fuß und Radwege innerhalb der Grünflächen hat mit weitgehend niederschlagswasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen, wie z.B. mit Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, handelsüblichen „Ökosteinen" oder mit Fugen in Sand/Splitt verlegtem Pflaster. Reserveflächen bzw. ungenutzte Grundstücksteile sind zu begrünen.

3.1.7 Sicherung der Freiflächengestaltung
Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind von der Bauherrenschaft in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.1.8 Sicherheit für Pflanzungen
Bei der Anpflanzung von Bäumen ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten, bei Anpflanzungen von Sträuchern soll der Abstand mindestens 1,5 m betragen. Sollen die Abstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem zuständigen Ver- oder Entsorgungsunternehmen ggf. ein besonderer Schutz der Leitung zu vereinbaren.
Zu Nachbargrundstücken ist bei Baumpflanzungen generell ein Mindestabstand von 1,0 m, bei Strauchpflanzungen von 0,5 m, einzuhalten.

3.2 Pflanzfestsetzungen § 9 (1) 25 a BauGB - Pflanzgebote
3.2.1 Baumpflanzungen an Pkw-Stellplätzen
An Pkw- Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist je 6 angefangenen Pkw-Stellplätze ein Baum aus Pflanzliste 3 zusätzlich zu pflanzen. Die Bäume sollen so angeordnet werden, dass eine optimale Beschattung für die Pkw-Stellplätze erreicht wird. Jeder Baum benötigt mindestens 4 qm unversiegelten Wurzelraum. Die Baumstämme sind gegen das Anfahren durch Pkw zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

3.2.2 Pflanzungen im öffentlichen Bereich - Verkehrsgrün
An den **Erschließungsstraßen** und den **Kreisstraße K8771 und K8772** sind im zeichnerischen Teil, Planteil A, Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Es sind Bäume 1. Größenordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Erforderliche Leitungen sind so zu verlegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Leitungen ausgeschlossen werden kann. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, dreimal verpflanzte Ware, Stammumfang 16-18 cm.
Zur Unterpflanzung der Bäume sind die öffentlichen Verkehrsbegleitgrünflächen und die Baumscheiben von mindestens 9 qm Flächengröße mit standortheimischen bodendeckenden Pflanzen, wie z.B. Immergrün (Vinca minor), Fingerstrauch (Potentilla spec.) oder Grasansaaten (Landschaftsrasen) zu versehen (gepflegte Grünanlage). Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegen Befahren zu schützen.
Bei den in der Planzeichnung im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzten Baumreihen sind unter Beibehaltung der Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung für die Ausbildung der Grundstückszufahrten oder für die Straßenbeleuchtung zulässig.
Zur Sicherheit des Verkehrs ist an den Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern und Pflanzen frei zu halten. Einfriedungen und Pflanzen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

3.2.3 Fassadenbegrünung von gewerblich/industriell genutzten Gebäuden
Geschlossene Fassadenflächen, die zu öffentlichen Straßenräumen oder zum Rand des Planungsraumes hin exponiert liegen, sind ab einer Fläche von 50 qm mit Klettergehölzen zu begrünen.
Alle anderen geschlossenen Fassadenflächen sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen. Je Klettergehölz ist ein Pflanzbeet von mindestens 1 qm vorzusehen. Die Pflanzabstände betragen je nach Art 1,5 bis 3 m. Für Rankpflanzen ist eine angemessene Kletterhilfe an der Fassade anzubringen.

3.3 Erhalt der Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
In den im Plan festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher oder sonstigen Bepflanzungen während der Bauarbeiten entsprechend DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen und Sträucher ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt.

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

4.1 Festsetzungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Die erforderlichen Ersatzlebensräume für Tierarten (CEF1 bis 4) sind vor Beginn der Arbeiten zu schaffen. Dazu sind die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung südlich der B172a und nördlich der K8772 in ihrer extensiven Nutzung durch städtebauliche Verträge zwischen dem 'Zweckverband IndustriePark Oberelbe' und den Grundstückbewirtschaftern zu regeln und dauerhaft zu sichern. Zielsetzungen, Ausführungen und Umgestaltung der Habitate haben dem Artenschutzbeitrag (Anlage 2) zu entsprechen.

4.1.1 CEF1: "Ausgleich der Feldlerchenbrutplätze und Förderung von Arten der Agrarlandschaft"
Die vorgezogene Maßnahme zielt darauf ab, die Betroffenheit der Feldlerche, insb. den Verlust von Brutrevieren, die aufgrund der Flächeninanspruchnahme verloren gehen, durch Schaffung von Ersatzlebensräume zu vermeiden. Die Maßnahmen CEF 1 sind auf die Vorhabenflächen bezogen und gemäß Planzeichnung Teil A verbindlich dargestellt. Vor Durchführung der Erschließungsarbeiten sind pro Betroffenheit von 1 Brutpaar der Feldlerche 2 ha landwirtschaftliche Fläche in extensiver Nutzung und mit 2 Feldlerchen-Fenster pro Hektar sicherzustellen und für die Dauer von 25 Jahren zu erhalten. Bindende Erläuterungen zu Art und Umfang sind im 'Grün- und Kompensationskonzept' vom 19.02.2020 (Anlage 1) und im Artenschutzgutachten vom 06.01.2020 (Anlage 2 zum Bebauungsplan) dargestellt.

4.1.2 CEF2: " Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse"
Die vorgezogene Maßnahme zielt darauf ab, die Betroffenheit der Zauneidechse, insb. den Verlust von Lebensräumen, die u.a. aufgrund der Flächeninanspruchnahme verloren gehen, durch Schaffung von Ersatzquartieren zu vermeiden. Die Maßnahmen CEF2 sind auf die Vorhabenflächen bezogen und gemäß Planzeichnung Teil A verbindlich dargestellt. Vor Durchführung der Erschließungsarbeiten sind geeignete Ersatzhabitat im Gesamtumfang von 9,3 ha zu errichten für die Dauer von 25 Jahren zu erhalten. Bindende Erläuterungen zu Art und Umfang sind im 'Grün- und Kompensationskonzept' vom 19.02.2020 (Anlage 1) und im Artenschutzgutachten vom 06.01.2020 (Anlage 2 zum Bebauungsplan) dargestellt.

4.1.3 CEF3: "Schaffung von Ersatzquartieren für die Fledermaus"
Die vorgezogene Maßnahme zielt darauf ab, die Betroffenheit der 'Artengruppe Fledermaus', die durch Baumaßnahmen verloren gehen, zu vermeiden. Die Maßnahme CEF 3 ist auf die Vorhabenflächen bezogen und gemäß Planzeichnung Teil A verbindlich dargestellt. Vor Durchführung der Erschließungsarbeiten sind 6 Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten (Typ Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) zu errichten und für die Dauer von 25 Jahren zu erhalten. Bindende Erläuterungen zu Art und Umfang sind im 'Grün- und Kompensationskonzept' vom 19.02.2020 (Anlage 1) und im Artenschutzgutachten vom 06.01.2020 (Anlage 2 zum Bebauungsplan) dargestellt.

4.1.4 CEF4: "Schaffung von Gehölzstrukturen für den Neuntöter und häufige Brutvogelarten"
Die vorgezogene Maßnahme zielt darauf ab, die Betroffenheit des Neuntöters und häufiger Brutvogelarten, die durch Baumaßnahmen vergrämt werden können, zu vermeiden. Die Maßnahme CEF 4 ist auf die Vorhabenflächen bezogen und gemäß Planzeichnung Teil A verbindlich dargestellt. Vor Durchführung der Erschließungsarbeiten ist eine Heckenstruktur von 300 m Länge und 4 m Breite zu errichten und für die Dauer von 25 Jahren zu erhalten. Bindende Erläuterungen zu Art und Umfang sind im 'Grün- und Kompensationskonzept' vom 19.02.2020 (Anlage 1) und im Artenschutzgutachten vom 06.01.2020 (Anlage 2 zum Bebauungsplan) dargestellt.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung der Betroffenheit von Natur und Landschaft
Nachfolgende Maßnahmen werden den Vorhabenflächen zugeordnet. Sie dienen der Vermeidung weiterer Betroffenheit von Natur und Landschaft.

4.2.1 V1 - Baustelleneinrichtung
Die Fläche und Ausdehnung der Baustelle ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung ist auf so wenig Lagerflächen und Fahrwege wie möglich zu beschränken. Bei Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere, Amphibien und Vögel zu vermeiden. Quartierbäume sind zu erhalten.

4.2.2 V2 - Bauzeitenregelung
Gehölzrodungen, Baufeldfreimachung und Baubeginn sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar nach Abschluss der Brut- und Wochenstubenzeiten gestattet. Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Quartiere der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtline oder von Arten des Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie im Baufeld befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig. Vor einer Gehölzrodung ist die Kontrolle auf Besatz mit geschützten Arten durch einen Gutachter zwingend. Auf Flächen mit Besatz der Zauneidechsen sind vor dem Abfang der Tiere keine Eingriffe in den Boden, keine Verdichtungen, kein Befahren mit schwerem Gerät und keine Stubbenrodung zulässig.

4.2.3 V3 - Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
Die gesamte Baumaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen. Vor Baufeldfreimachung erfolgt die Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere bodenbrütenden Vogelarten, wie die Feldlerche, oder Reptilien. Durch die ÖBB erfolgt die generelle Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere Fledermäusen, vor den Rodungs- und Aufastungsarbeiten sowie die Fällbegleitung für alle potenziellen Habitatbäume. Erfolgt ein aktueller Brutnachweis europäischer Vogelarten, ist der Bereich von den Arbeiten auszusparen, bis die Brut beendet ist und die Tiere das Nest verlassen haben. Bei Besatz mit Fledermäusen sind die Rodungsarbeiten auszusetzen, bis die Tiere die Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlassen haben. Sollte im Zuge der Fällarbeiten der Eremit nachgewiesen werden, so sind die Stämme im Ganzen zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen, wie das Anbringen der Stämme an vitale Gehölze im nahen Umkreis des Eingriffes sowie die Sicherung des Restbestandes potenzieller Habitatbäume vorzusehen. Erfolgt der Nachweis von Laufkäferarten im direkten Eingriffsbereich, so sind die Tiere zu bergen und in ungestörte Bereiche des Untersuchungsgebietes umzusetzen.
Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die erst im Zuge dieser Ökologischen Baubegleitung nachgewiesen werden, ist eine Meldung an die zuständige Untere Naturschutzbehörde notwendig sowie ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 zu schaffen. Dies gilt auch für aktuell nicht besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die beispielsweise aufgrund von Nistmaterial oder Fledermauskotfunden nachgewiesen werden.

4.2.4 V4 - Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen
Die Rodung von Gehölzen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Möglichst viele Gehölzstrukturen sind im Vorhabengebiet zu erhalten. Die bestehenden Gehölze sind vor Verletzungen und Schäden durch Bauarbeiten zu schützen, erforderliche Rückschnitte an Gehölzen sind auf notwendiges Maß zu begrenzen.

4.2.5 V5 - Verminderung von Kollisionen für Fledermäuse
Gehölzstrukturen und nachgewiesenen Transferstrecken der Fledermaus sind zu erhalten. Zur Verminderung des Kollisionsrisikos sind 4 m hohe Kollisionsschutzzäune entlang der B172a im Bereich der Fällungen zu errichten. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind Leitstrukturen (Gehölzreihen) wieder anzupflanzen und die Kollisionsschutzzäune dauerhaft als Irritationsschutz zu erhalten.

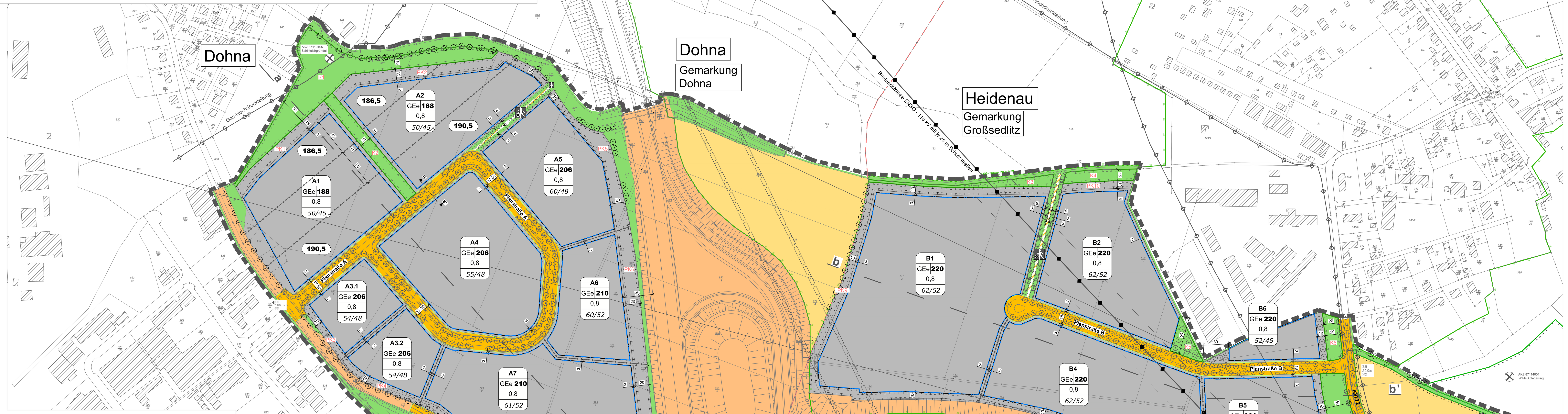
4.2.6 V6 - Stärkung des Ökodurchlasses für Fledermäuse
Gehölzstreifen, welche nord- und südlich auf den Ökodurchlass der B172a führen, sind durch Pflanzungen zu verbreitern und zu ergänzen und sollen lückenlos an den Durchlass heranreichen.

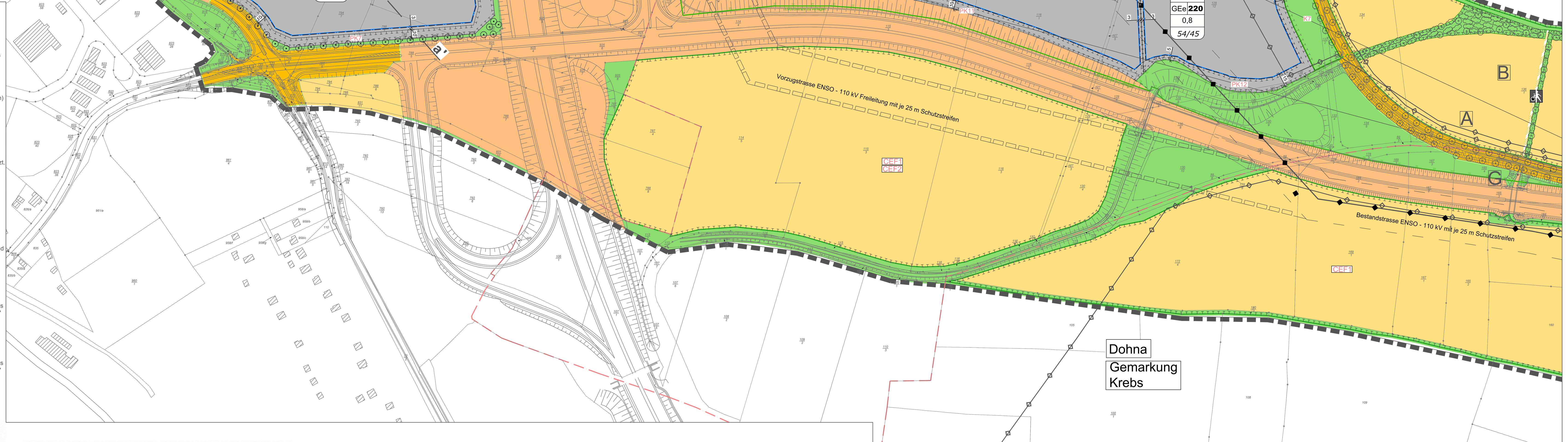
4.2.7 V7 - Reptilienschutzzaun
Vor Errichtung des Ersatzhabitats und vor Abfang der Reptilien sind zwischen den Ersatzhabitaten und den Vorhabenflächen temporärere Reptilienschutzzäune zu errichten (mit Übersteigschutz, Höhe von ca. 60 cm, 10 cm tief eingegraben).

4.2.8 V8 - Bergung und Umsetzung von Zauneidechsen
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten sind Zauneidechsen auf den betroffenen Flächen zu bergen und in Ersatzhabitate (CEF2) umsetzen (7 Begehungen, März bis Ende Mai/Anfang Juni, sowie August und September). Die bisherigen Habitatbereiche können von Vegetation freigestellt und der Aufwuchs bis zum Beginn der Bautätigkeiten niedrig gehalten werden.

4.2.9 V9 - Schaffung von Trittsteinen
Grünanlagen auf Vorhabenflächen sind als Teillebensräume bzw. Trittsteine für die Zauneidechse zu gestalten (Sandflächen, Steinschüttungen).

4.2.10 V10 - Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel
Die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Näheres regelt Pkt. 1.13.1.





4.2.11 V11 - Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen
Das Kollisionsrisiko für Tierarten an Glasflächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Näheres regelt Pkt. 2.1.3.

4.3 Kompensationsmaßnahmen
4.3.1 Kompensationsmaßnahmen im 'öffentlichen Bereich' (K1 bis K28)
Zur Kompensation ökologischen Beeinträchtigungen werden die Kompensationsmaßnahmen K1 bis K28 auf öffentlichen Flächen laut Planzeichnung Teil A festgesetzt. Die Maßnahmen sind auf die Vorhabenflächen A bis D bezogen und durch den Erschließungsträger herzustellen.
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen zwingend vorgeschrieben. Es bestehen Pflanzgebote für standortgerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste 2. Die Flächen sind mit Sträuchern (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, 2-3 Stück/qm) und Großbäumen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) zu bepflanzen. Der Anteil der Sträuchern beträgt 75%, der Anteil von Bäumen 25%. Von den zeichnerischen festgesetzten Pflanzstandorten für Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten herzustellen sind.
Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durchzuführen. Erhalt und fachgerechte Pflege ist vom Ersteller sicherzustellen.

4.3.2 Kompensationsmaßnahmen im 'privaten Bereich' (PK1 bis PK28)
Zur Kompensation ökologischen Beeinträchtigungen werden die 'privaten Kompensationsmaßnahmen' PK1 bis PK28 auf den Bauflächen laut Planzeichnung Teil A festgesetzt. Die Maßnahmen sind auf die Vorhabenflächen bezogen und durch den Erschließungsträger herzustellen. Damit erfolgt eine ergänzende Randeingrünung aller Baugrundstücke in Form einer baumbesetzten Heckenpflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen und standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzliste 2. Die Flächen sind mit Sträuchern (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, 2-3 Stück/qm) und Großbäumen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) zu bepflanzen. Der Anteil der Sträuchern beträgt 75%, der Anteil von Bäumen 25%. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten für Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten herzustellen sind.
Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durchzuführen. Erhalt und fachgerechte Pflege wird vom Ersteller auf den Grundstückseigentümer übergeben, der dies dauerhaft sicherzustellen hat.
Die 'privaten Kompensationsmaßnahmen' (PK1 bis PK 28) befinden sich auf Grundstücksflächen und sind auf diese Bauflächen bezogen. Sie werden auf die Grundflächenzahl angerechnet. Die weitere nicht bebaubare private Grundstücksfläche ist ebenfalls zu begrünen.

4.3.3 Kompensationsmaßnahmen K 29-41 innerhalb des Geltungsbereiches
Die konkreten Festsetzungen hinsichtlich Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, hier insbesondere 'Produktionsintegrierte Kompensation' (PIK) sind bei der Fortführung der Bauleitplanung durch die Teilbebauungspläne inhaltlich und quantitativ im Einvernehmen mit involvierten Agrarbetrieben (Eigentümern und Bewirtschaftern), der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und dem 'Zentralen Flächenmanagement Sachsen' zu konkretisieren und zu verorten.

4.3.4 Kompensationsmaßnahmen K 42-47 außerhalb des Geltungsbereiches
Die konkreten Festsetzungen hinsichtlich Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, hier insbesondere 'Produktionsintegrierte Kompensation' (PIK) sind bei der Fortführung der Bauleitplanung durch die Teilbebauungspläne inhaltlich und quantitativ im Einvernehmen mit involvierten Agrarbetrieben (Eigentümern und Bewirtschaftern), der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und dem 'Zentralen Flächenmanagement Sachsen' zu konkretisieren und zu verorten.

4.4 Pflanzlisten
Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Die Herkünfte sollen aus autochthonen Beständen stammen. Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig.

Ziel: standortgerechte, großkronige Bäume, Stammumfang16-18 cm, Abstand 8-10 m

Großbäume:	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Aesculus x carnea	Kastanie
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Coryluscolurna	Baumhasel
	Populus simonii	Birkenpappel
	Prunus serrulata	Zierkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Tiliacordata	Winterlinde

Es sind auch die jeweiligen Sorten der Baumarten mit besonderer Eignung als Straßenbaum zu gelassen.

4.4.1 Pflanzenliste 2 – Kompensationsflächen Feld-/Landschaftshecken (K, PK-Flächen)

Ziel: standortgerechte, heimische Arten als dichte Pflanzung (25% Anteil Bäume Stammumfang12-14 cm, 75 % Sträucher 2 x verpflanzt, h: 60-100 cm, 2-3 Stk./m²)

Großbäume:	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Kirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Tilia platyphyllus	Sommerlinde
	Ulmus glabra	Bergulme
	Ulmus minor	Feldulme
	Populus nigra	Schwarz-Pappel
Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
	Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
	Berberis vulgaris	Berberitze
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn / Rotdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
	Prunus cerasifera nigra	Blut-Pflaume
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharicus	Echter Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina / rubiginosa	Wildrosen
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	Salix caprea / viminalis	Sal-Weide, / Korbweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.4.2 Pflanzenliste 3 – private Grünflächen / Parkplatz / Stellplätze

Ziel: standortgerechte Großbäume zur Durchgrünung des Gebietes, pro angefangene 150 m² 1 Großbaum Stammumfang14-16 cm

großkronige Großbäume:	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Aesculus x carnea	Kastanie
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Corylus colurna	Baumhasel
	Populus simonii	Birkenpappel
	Prunus serrulata	Zierkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aria / aucuparia	Mehlbeere /Vogelbeere
	Tilia cordata	Winterlinde
kleinkronige Baumarten	Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
	Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
	Pyrus pyraster	Wildbirne
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Es sind auch die jeweiligen Sorten der Baumarten mit besonderer Eignung als Straßenbaum zu gelassen.

4.4.3 Pflanzenliste 4 – gestaltete Abstandsflächen

Ziel: standortgerechteSträucher, Blütengehölze zur Aufwertung Ortsbild, Bienenweide,

Sträucher:	Arten der Pflanzliste 2	
sowie:	Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
	Spiraea arguta / bumalda / vanhouttei	Spiere
	Symphoricarpos albusvar.	Schneebeere
	Syringa in Sorten	Flieder

4.4.4 Pflanzenliste 5 – Streuobstwiese
Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten

5. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
5.1 Planfestgestellte Verkehrsflächen sowie Nebenflächen
Innerhalb des Plangebietes befinden sich planfestgestellte Flächen der Bundesautobahn A 17 und der Bundesstraße B172 a. Sie sind nachrichtlich übernommen. Im Bereich der Anbindung des Industrieparks werden sie durch die in der Planzeichnung festgesetzten „Verkehrsflächen" überplant.

6 Hinweise

6.1 Abfallbeseitigung und Auffüllungen
Eine Bodenverunreinigung ist zu verhindern. Mutterboden ist ordnungsgemäß zwischen zu lagern und nach Beendigung der Baumaßnahmen im Bereich unbefestigter Flächen bzw. Grünanlagen einzubauen. Auffüllungen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. im Bereich von Grünflächen und Gehölzpflanzungen) dürfen nach § 12 (1) Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung nur mit Bodenmaterial erfolgen. Auffüllungen mit Bauschutt sind in diesen Bereichen unzulässig.
Geeigneter Bauschutt, der die Anforderungen des Boden- und Grundwasserschutzes erfüllt, darf i.S. der LAGA - Richtlinie1 nur für technische Zwecke (Wege- und Straßenbau) verwendet werden. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind zu deklarieren (nach Abfallbezeichnung und Schlüsselnummer). Die Abfälle sind nach § 5 Abs. 3 Krw-/AfG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Nicht verwertbare Abfälle sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für den anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern, da eine Beseitigung (d.h. Deponierung) von unbelastetem Erdaushub im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG und gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates vom 07.07.92 nicht zulässig ist.
Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der "Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE), Radebeul", in Kraft getreten am 01.01.2017, entsorgt.

6.2 Anbauverbotszone
Außerhalb der Baugrenzen ist das Bauverbot in einem Abstand von bis zu 20 m nach § 9 Bundesfernstraßengesetz zu beachten.

6.3 Brandschutz
Bei Gebäuden über 50 m Länge besteht für die Bauherrschaft eine eigenständige Prüfungspflicht zur Sicherung des behördlich erforderlichen Brandschutzes.
Der 'Zweckverband IndustriePark Oberelbe' sichert den gesetzlichen 'Grundschutz' (96 m³/h Löschwasser über die Dauer von 2 Stunden bei einer Bebauung bis 1.600 m²). Bei größerer zusammenhängender Bebauung ist eine Eigensicherung der jeweiligen Bauherrschaft erforderlich.

6.4 Altlasten
Im Geltungsbereich auf Flurstück 907 (Gemarkung Dohna) befindet sich im Bereich Schilfteichgründel die Altablagerung (SALKA 87110105), auf Flurstück 138 (Gemarkung Großsedlitz) befindet sich auf einer Ackerfläche die Altablagerung (SALKA 87114001). Für beide Standorte wird "kein Handlungsbedarf" seitens des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge angegeben. Werden bei der Durchführung bislang unbekannte altlastenverdächtige Bereiche berührt, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Fachbehörde des Landkreises unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

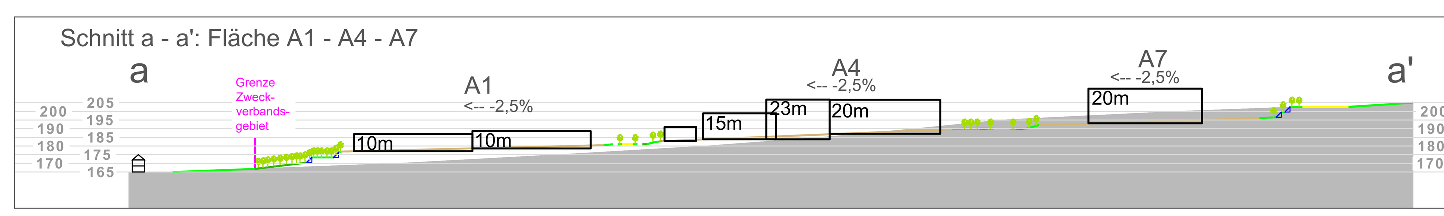
6.5 Bodenfunde
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. An den Grabungen wird der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls notwendig werdenden Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
Alle archäologische Funde sind gemäß § 20 SächsDSchGsofort dem Landesamt für Archäologie Dresden zu melden.

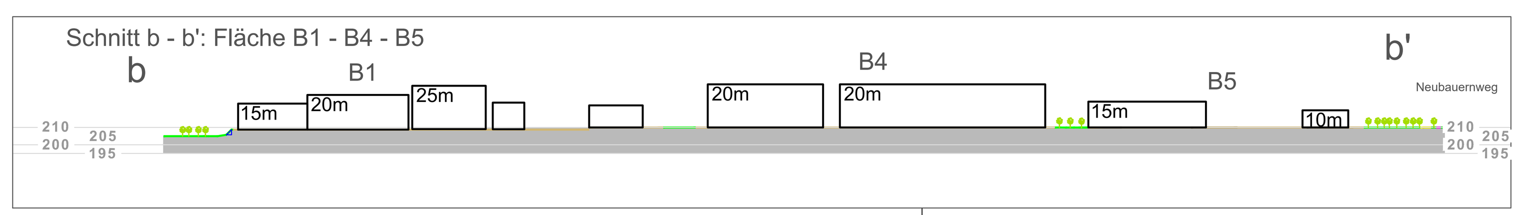
6.6 Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Diese dürfen nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

6.7 Normen und Richtlinienblätter
Die in diesem Bebauungsplan benannten DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung, Am Markt 10 in 01796 Pirna und in den DIN-Normen-Auslegestellen eingesehen werden bzw. sind beziehbar über die beuth Verlag GmbH, Berlin.

6.8 Grundlagen
Dem Bebauungsplan liegen nachfolgende Gutachten zugrunde, die als Anlagen 1 bis 17 beigefügt sind:

Anlage 1	Kasparetz-Kuhlmann GmbH, Schirgiswalde-Kirschau: Fachteil **'Grün- und Kompensationskonzept'**, inkl. Grünordnungsplan Bestand und Konzept sowie Formblätter mit Gesamtbilanz	12.03.2020
Anlage 2	MEP Plan GmbH, Dresden: **'Artenschutzbeitrag'**	06.01.2020
Anlage 3	MEP Plan GmbH, Dresden: **'FFH-Verträglichkeitsvorstudie'**	06.01.2020
Anlage 4	GICON GmbH, Dresden: **'Lokalklimatische Bewertung'**	11.11.2019
Anlage 5	Kasparetz-Kuhlmann GmbH, Schirgiswalde-Kirschau: Fachteil **'Sichtachsen und Landschaftsbild'**	15.03.2019
Anlage 6	IVAS Dresden:' **Verkehrsplanerische Voruntersuchung, Prognose 2030'**	26.01.2019
Anlage 7a	Ingenieurbüro Ulrich Karsch, Pirna: **Voruntersuchung Knotenpunkt B 172a / IndustriePark Oberelbe, Sept. 2019**.	13.09.2019
Anlage 7b	Ingenieurbüro Ulrich Karsch, Pirna: **Auswertung der TÖB-Anhörung** zur Voruntersuchung	02/2020
Anlage 7c	Ingenieurbüro Ulrich Karsch, Pirna: **Verkehrstechnisches Realisierungskonzept** IndustriePark Oberelbe – **Äußere und innere Erschließung**	15.10.2019
Anlage 8	ConTrack Hannover: Fachteil **'Eisenbahntechnische Voruntersuchung'** aus dem Realisierungskonzept IndustriePark Oberelbe. Hrsg.: Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe', Pirna.	08.10.2019
Anlage 9	Kasparetz-Kuhlmann GmbH, Schirgiswalde-Kirschau: Fachteil **'Technische Medien'**. In: Realisierungskonzeption IndustriePark Oberelbe. Hrsg.: Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe', Pirna.	31.10.2019
Anlage 10	Kasparetz-Kuhlmann GmbH, Schirgiswalde-Kirschau: **Erläuterung Siedlungswasserwirtschaft**. In: Realisierungskonzeption IndustriePark Oberelbe. Hrsg.: Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe', Pirna.	31.10.2019
Anlage 11	Ingenieurbüro Ulrich Karsch, Pirna: **Konzept 'Siedlungswasserwirtschaft'**. In: Realisierungskonzeption IndustriePark Oberelbe. Hrsg.: Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe', Pirna.	15.10.2019
Anlage 12	Planungsgesellschaft Scholz & Lewis mbH, Dresden: **'Hydronumerische Modellierung'**	05.11.2019
Anlage 13	Planungsgesellschaft Scholz & Lewis mbH, Dresden: **Regenwasserbewirtschaftungskonzept**	25.05.2020
Anlage 14	Fachteil **'Lärmschutz'**. In: Realisierungskonzeption IndustriePark Oberelbe. Hrsg.: Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe', Pirna.	31.10.2019
Anlage 15	Ingenieurbüro EIBS GmbH, Dresden: **Schalltechnisches Gutachten**	11.10.2019
Anlage 16	Fachteil **'Baugrund'** und **Baugrundgutachten** des Büros MUT, Meißen vom 22.03.2019. In: Realisierungskonzeption IndustriePark Oberelbe. Hrsg.: Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe', Pirna.	31.10.2019
Anlage 17	Fachteil **'Geländeprofilierung'**. In: Realisierungskonzeption IndustriePark Oberelbe. Hrsg.: Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe', Pirna.	31.10.2019





0 50 100 150 200 METER

N

Bezeichnung:	'Bebauungsplan Nr. 1 IndustriePark Oberelbe'	
Vorhaben:	IndustriePark Oberelbe	Stand: 12.03.20
Fassung:	Vorentwurf - Blatt 1	
Geltungsbereich:	Zweckverbandsgebiet IndustriePark Oberelbe Gemarkungen Stadt Pirna, Stadt Dohna, Stadt Heidenau	
Plangeber:	'Zweckverband IndustriePark Oberelbe' Breite Straße 4, 01796 Pirna	
Planung:	KASPARETZ-KUHLMANN GmbH Architektur- und Ingenieurbüro SCHIRGISWALDER STR. 30 02681 SCHIRGISWALDE-KIRSCHAU TELEFON (0 35 92) 50 05 15 FAX (0 35 92) 50 05 16 WWW. KASPARETZ.DE EMAIL: POST@KASPARETZ.DE ARCHITEKTUR- & INGENIEURBÜRO	

Plan-Nr.	Blatt	Projekt-Nr.	Erstellt:		Unterschrift:
1	1	355	UK, MKK, ML	Blatt 1, gültig nur in Verbindung mit Blatt 2	
Maßstab: 1:2.000			Planmaß im Original: 1540x870 mm		

Grundlagen:
[1] Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) Erlaubnisnummer 8553/2017, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 13.11.2017 [2] Digitale Orthophotos (DOP RGB), Bildflüge 2013, 2016, Erlaubnisnummer 9268/2017, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 11.12.2017 [3] Rasterdaten der Digitalen Topographischen Karten DTK10 sowie Digitales Landschaftsmodell (Basis-DLM), Erlaubnisnummer 384/2019, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 22.01.2019