Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2017 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

TEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Abgrenzung Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

- GI — Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
- $L_{EK (T) / (N)}$ — maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemäß §1 Abs. 4 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

- TH 7,0 m — max. zulässige Traufhöhe gemäß § 18 BauNVO über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
- OK 16,00 — max. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO über Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses
- 0,8 — Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
- III — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend gemäß § 20 BauNVO
- (1,0) — Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
- BMZ = 10,0 — Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO

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

- o — offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- a — abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bahnanlagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche mit besonder Zweckbestimmung:
  - W — Wirtschaftsweg
  - Fußweg
  - Radweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- private Grünfläche

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche

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

- Ersatzlaichgewässer

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

- Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Fläche für die Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung 1.7.1

10. Sonstige Planzeichen

- LR — mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Ga — Fläche für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- N — Nutzungsbeschränkungen gemäß textlicher Festsetzung Punkt 1.5.4

HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- 1026/12 — Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- Gebäudebestand

Nutzungsschablonen:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl / Baumassenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel

Wert (Tags)	Wert (Nachts)

PLANTEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ in der Fassung vom 19.12.1995, zuletzt geändert am 18.08.2014 wird wie folgt geändert:

A Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereiches der 8. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ in der Fassung vom 19.12.1995, zuletzt geändert am 18.08.2014 durch die zeichnerischen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ vollständig ersetzt.

B Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ in der Fassung vom 19.12.1995, zuletzt geändert am 18.08.2014, werden für den in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereich der 8. Änderung durch die textlichen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ vollständig ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN
DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 bis 11 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.1.1 Ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten WA sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.1.2 MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1.2.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
Tankstellen sind in den Mischgebieten MI nur als Betriebstankstellen zulässig.

1.1.2.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.3 GI - Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO

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

Teilfläche	LEK tags [dB(A)]	LEK nachts [dB(A)]
GI 1	64	49

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Traufhöhe
Die Traufhöhe wird gemessen von FFB (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (z. B. +/- 0,00) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Sockelhöhe
Im Industriegebiet GI wird die Sockelhöhe auf maximal 0,30 m bergseitig bis max. 1,20 m hangseits, gemessen von FFB Erdgeschoss zu dem natürlichen Niveau, begrenzt. Die landesrechtlichen Vorschriften für Vollgeschosse sind zu beachten.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA und den Mischgebieten MI wird die Sockelhöhe auf maximal 0,30 m begrenzt.
Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Sockelhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA und den Mischgebieten MI ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.
Bei ansteigendem Gelände erhöht sich der untere Bezugspunkt um das Maß der natürlichen Steigung bis zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite. Bei abfallendem Gelände verringert sich der untere Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles bis zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite.

1.2.2 Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO
In Gebäuden integrierte Garagen sind von der Geschossflächenberechnung ausgenommen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen unbeschränkt zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
Garagen als Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den für Garagen festgesetzten Flächen errichtet werden.
Der Stauraum zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

1.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der Sichtdreiecke der Straßeneinmündungen und Ausfahrten (ohne Plandarstellung) sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm Oberkante Straßenmitte unzulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Baumkontrolle / Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
Vor der Fällung von Bäumen im Baugebiet GI 1 ist eine artenschutzfachliche Baumkontrolle durchzuführen. Sind Baumhöhlen und andere quartiergeeignete Strukturen vorhanden, sind vor deren Beseitigung auf Flst. 1023/54 der Gemarkung Langburkersdorf pro verloren gegangenem Quartier 3 Ersatzquartiere bereitzustellen.

1.5.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen für Amphibien

1.5.2.1 Herstellung Ersatzlaichgewässer, Umsetzen von Amphibien
Vor Beseitigung des Teiches im Industriegebiet GI 1 ist dieser gleichartig innerhalb der festgesetzten Wasserfläche wiederherzustellen. Tiere, die während der nächsten Wanderperiode (ab 15.02.) zum alten Standort des Teiches wandern, sind durch einen Fachexperten abzufangen und in den neuen Teich umzusetzen.

1.5.2.2 Unzulässigkeit baulicher oder sonstiger Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
Die Beseitigung des bestehenden Teiches und die im Industriegebiet GI 1 festgesetzte Nutzung sind erst nach Herstellung des Ersatzlaichgewässers zulässig.

1.5.2.3 Einschränkung der Zeiten für Eingriffe in Gewässer
Die Entfernung oder bauliche Veränderung des Teiches im Industriegebiet GI 1 ist innerhalb des Zeitraumes von 01.11. bis 15.02. durchzuführen. Anderenfalls ist vor der Baufeldfreimachung durch rechtzeitige vollständige Abschränkung des Gewässers mit Amphibienschutzzäunen und Umsetzen der innerhalb der Zäunung verbliebenen Tiere durch einen Fachexperten sicherzustellen, dass sich keine Amphibien im Baufeld befinden.

1.5.2.4 Errichten und Vorhalten von temporären mobilen Amphibienschutzanlagen
Bei Bauarbeiten zur Errichtung der Lärmschutzwand ist das Baufeld zwischen dem Teich und dem Amphibienlebensraum an der Bahnanlage so mit Amphibiensperrzäunen abzuschränken, dass ein Hineinlaufen der Tiere in das Baufeld verhindert wird. Die Abschränkung ist während der Bauzeit zwischen dem 15.02. und 01.11. vorzuhalten und soll beidseits mindestens 30 m über das Gewässer hinausreichen. Während der Wanderungszeiten sind Fangeimer einzusetzen und die Tiere täglich umzusetzen.

1.5.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen für Reptilien

1.5.3.1 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB / Unzulässigkeit baulicher oder sonstiger Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
1.200 m² des Flurstückes 1190/44 der Gemarkung Neustadt zur Schaffung eines für Zauneidechsen optimierten Lebensraumes werden als Ersatz für den Habitatverlust der Art dem Baugebiet GI 1 zugeordnet.
Die festgesetzte Nutzung des westlichen Teiles des Baugebietes GI 1 (bis zu einer Tiefe von 100 m ab der westlichen Grundstücksgrenze) ist erst nach Aufwertung des 1.200 m² großen Ersatzhabitates auf Flurstück 1190/44 der Gemarkung Neustadt zulässig.
Im Ausnahmefall und nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde kann auf die Herstellung des Ersatzhabitates verzichtet werden, wenn innerhalb des Industriegebietes GI 1 durch eine von fachkundigem Personal durchgeführte Absuche Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden können.

1.5.3.2 Bauzeiteneinschränkung / Baufeldkontrolle, Abfangen und Umsetzen von Reptilien
Im Industriegebiet GI 1 ist die Baufeldfreimachung ausschließlich im Zeitraum von 01.11. bis 15.02. durchzuführen.
Außerhalb dieses Zeitraums ist das Baufeld vor der Baufeldfreimachung auf das Vorhandensein von Zauneidechsen zu kontrollieren. Bei Vorkommen der Art sind die Tiere zu fangen und in das Ausweichhabitat auf Flurstück 1190/44 Gemarkung Neustadt zu verbringen. Die Kontrolle, das Abfangen und Umsetzen sind durch einen Fachexperten durchzuführen.

1.5.4 Unzulässigkeit baulicher oder sonstiger Nutzungen im Bereich des nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 2 Nr.2 i.v.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
Die festgesetzte Nutzung „Industriegebiet“ ist für die gekennzeichnete Fläche auf Flurstück 1023/37 Gemarkung Langburkersdorf erst nach erteilter Genehmigung zur Beseitigung des nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops zulässig.

1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem mit Leitungsrecht zu Gunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen / Unzulässigkeit baulicher oder sonstiger Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand ist die Oberkante der Mitte des jeweils angrenzenden Radwegabschnittes. Im Bereich des neu anzulegenden Gewässers muss die Schallschutzwand auf einer Länge von 100 m eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm Höhe aufweisen. In den anderen Abschnitten der Schallschutzwand ist je 10 m Wandlänge ein ca. 1 m breiter und 10 cm hoher Durchschlupf für Kleintiere vorzusehen.

1.7.2 Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA festgesetzte Nutzung ist erst nach Errichtung der Lärmschutzwand gemäß Festsetzung 1.7 zulässig.

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

1.8.1 Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen nördlich des Mischgebietes
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung pfg 1 ist mit Sträuchern und Heistern im Verband von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist je 15 m laufender Länge der Pflanzfläche je 1 Einzelbaum (StU 18-20 cm) anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung pfg 2 ist mit freiwachsenden Sträuchern der Pflanzenauswahlliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.2 Anpflanzung straßenbegleitender Einzelbäume
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind auf den Baugrundstücken Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:
Zierbirne Pyrus calleryana ‚Chanticleer', Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm.
Mehlbeere Sorbus aria, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm.
Vom festgesetzten Standort darf in Ausnahmefällen seitlich um bis zu 2 m abgewichen werden. Der Abstand der Baumstandorte zur Straßenbegrenzungslinie von 1,5 m ist zwingend einzuhalten.

1.8.3 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind entweder 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen). Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind nach Festsetzung 1.8.2 zu pflanzende Bäume einzurechnen.

1.8.4 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken im Mischgebiet (MI)
Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche sind entweder 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen). Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind nach Festsetzung 1.8.2 zu pflanzende Bäume einzurechnen.

1.8.5 Eingrünung des Industriegebietes
Am Rand der Industriegebietsflächen sind die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung pfg 3 locker mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Pro 200 m² Fläche sind 2 Bäume und 15 in Gruppen zu 3 bis 5 angeordnete Sträucher zu pflanzen (1 Strauch pro 1,5 m²). Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Die Flächen, die südlich und westlich an den neu anzulegenden Teich angrenzen, sind nicht mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft von natürlichem Gehölzaufwuchs freizuhalten. Alle nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer Magerrasen-Saatgutmischung anzusäen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dächer

2.1.1.1 Im Industriegebiet GI sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30°, Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 35° und Flachdächer zulässig.

2.1.1.2 Stark glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial und Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

2.1.1.3 Bei Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern sind Dachüberstände traufseitig von max. 50 cm zulässig, giebelseitig von max. 30 cm. Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

2.1.1.4 Garagen oder Nebengebäude, die an Grundstücksgrenzen aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten.

2.1.1.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.1.6 Gauben sind ab 30° Neigung zulässig, verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. bis zu 1/3 der davorliegenden Trauflängen betragen.

2.1.2 Außenwände

2.1.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA und den Mischgebieten MI sind Außenfassaden - bezogen auf jedes einzelne Gebäude - zum überwiegenden Anteil nur als geputztes Mauerwerk oder als Holzfassade (mit Ausnahme von Rundbohlenwänden) in hellen Farben zulässig. Sichtbeton und Naturstein sind in kleinen Flächen zulässig.

2.1.2.2 Im Industriegebiet GI sind an Außenfassaden unruhige Putzstrukturen, Riemchenverkleidungen, Keramikverkleidungen sowie Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig.

2.1.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen sind an zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 2,00 m sowie einen Flächenanteil von 10 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten; sie müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. OK Attika bleiben.

2.2 Beschaffenheit von Stellplätzen (§89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit städtebauliche bzw. bautechnische Gründe oder Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.

2.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke / Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§89 Abs. 5 SächsBO)

2.3.1 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter
Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

2.3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Innerhalb der Sichtdreiecke der Straßeneinmündungen und Ausfahrten (ohne Plandarstellung) sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Lagerflächen oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.3 Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen in den Baugebieten WA und MI einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen im Baugebiet GI einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

3 HINWEISE

3.1 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
Bei Ansiedlungen von Betrieben die der Störfallverordnung unterliegen, ist nachzuweisen, dass keine Nachteile für die angrenzende Nutzung entstehen.
Die Zulässigkeit einer konkreten Ansiedlung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist im durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

3.2 Bodenschutz

3.2.1 Erdaushub
Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Innerhalb des Bebauungsplanes ist ein Massenausgleich anzustreben. Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

3.2.2 Mutterboden
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder einer landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.
Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u. ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht. Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das nötige Mindestmaß beschränken.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915, Blatt 3, bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3.3 Meldepflicht

3.3.1 Bodenbelastungen
Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem zuständigen Umweltamt zu melden.
Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Arbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltschutzbehörden (Umweltamt des Landkreises) unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Bis zur Entscheidung der Bodenschutzbehörde über das weitere Vorgehen sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen.

3.3.2 Bodenfunde
Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.
(1) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie, Tel. 0351 - 8926 602, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
(2) Der Passus unter 1 ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.
(3) Der Passus unter 1 ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

3.3.3 Geologische Daten
Gemäß § 11 Sächsischem Abfall- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 20.05.1999 sowie Sächsischem Amtsblatt Nr. 48 vom 29. November 2001 (Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22. Oktober 2001) sind Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Geotechnische / Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) der zuständigen Behörde zu übergeben bzw. das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen. Die Zuständigkeit liegt beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

3.3.4 Vermessungs- und Grenzmarken
Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken entsprechend Sächsischem Vermessungsgesetz (SächsVermG) vom 12. Mai 2003, veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 7/2003 nicht entfernt noch verändert werden.
Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls der Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen. Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, können Veränderungen oder Beschädigungen an oben genannten Punkten als Ordnungswidrigkeit nach § 26 SächsVermG geahndet werden.

3.3.5 Geothermie
Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

3.4 Gewässerschutz

3.4.1 Verlegung Teich
Vor der Verlegung des Teiches ist die Detailplanung der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

3.5 Artenschutz

3.5.1 Einschränkung der Zeiten für die Fällung
Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zwischen 01.10. bis 28.02 durchzuführen.

3.6 Pflanzenauswahlliste

Pflanzenliste 1 - Groß- und mittelkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllus	Sommerlinde

Pflanzenliste 2 - Kleinkronige Baumarten

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten

Pflanzenliste 3 - Straucharten

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharicus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum / rubrum	Johannisbeere
Rosa canina / rubiginosa	Wildrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea arguta / bumalda / vanhouttei	Spiere
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Neustadt in Sachsen hat am 23.05.2018 mit Beschluss-Nr. SR-18-370 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf" nach § 2 Abs.1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt "Neustädter Anzeiger" der Stadt Neustadt in Sachsen, Ausgabe 11/2018 vom 01. Juni 2018.

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 1

Der Stadtrat der Stadt Neustadt in Sachsen hat am 23.05.2018 mit Beschluss-Nr. SR-18-370 den Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf", Planfassung vom 06.04.2018 gebilligt.

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 2

Die Öffentlichkeit erhielt die Möglichkeit, sich nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.06.2018 bis einschließlich 12.07.2018 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen (Stellungnahmen) abzugeben. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt "Neustädter Anzeiger" der Stadt Neustadt in Sachsen, Ausgabe 11/2018 vom 01. Juni 2018.

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 3

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind unter Anwendung von § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.05.2018 über die geplante Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf" informiert worden und haben mit einer Frist bis 12.07.2018 frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung bekommen.

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 4

Der Stadtrat der Stadt Neustadt in Sachsen hat am 20.02.2019 mit Beschluss-Nr. 19-462 die zum Planvorentwurf vom 06.04.2018 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom 04.06.2019 mitgeteilt worden.

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 5

Der Stadtrat der Stadt Neustadt in Sachsen hat am 20.02.2019 mit Beschluss-Nr. 19-463 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf", Planstand 11.01.2019 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 6

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf", Planstand 11.01.2019, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil C) hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt für Stadtentwicklung und Bauwesen, Markt 24, der Stadt Neustadt in Sachsen öffentlich ausgelegen. Die kompletten Planunterlagen waren im zentralen Landesportal Bauleitplanung www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/neustadt-sachsen/startseite zur Einsichtnahme innerhalb des genannten Zeitraumes einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt "Neustädter Anzeiger" der Stadt Neustadt in Sachsen, Ausgabe 4/2019 vom 22. Februar 2019 und zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Neustadt in Sachsen unter: www.neustadt-sachsen.de/wirtschaft_wohnen/b_planverfahren.php sowie im zentralen Landesportal Bauleitplanung www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/neustadt-sachsen/startseite ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 7

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 11.01.2019 nach § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 29.03.2019) aufgefordert.

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 8

Der Stadtrat der Stadt Neustadt in Sachsen hat am 22.05.2019 mit Beschluss-Nr. SR-19-482 die zum Planentwurf vom 11.01.2019 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom 04.06.2019 mitgeteilt worden.

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 9

Die 8. Änderung des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), Fassung vom 11.01.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 09.04.2019, ist am 22.05.2019 mit Beschluss Nr. SR-19-483 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht (TeilC) wurde mit Beschluss Nr. SR-19-483 des Stadtrates vom 22.05.2019 gebilligt.

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 10

Die Genehmigung der 8. Änderung des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf", wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom .... erteilt (AZ: ....).

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 11

Die 8. Änderung des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf" , Fassung vom 11.01.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 09.04.2019, wird hiermit ausgefertigt.

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 12

Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekanntgemacht worden im Amtsblatt "Neustädter Anzeiger" der Stadt Neustadt in Sachsen vom ....2019 und zusätzlich durch Einstellen auf der Internetseite der Stadt Neustadt in Sachsen unter **www.neustadt-sachsen.de**

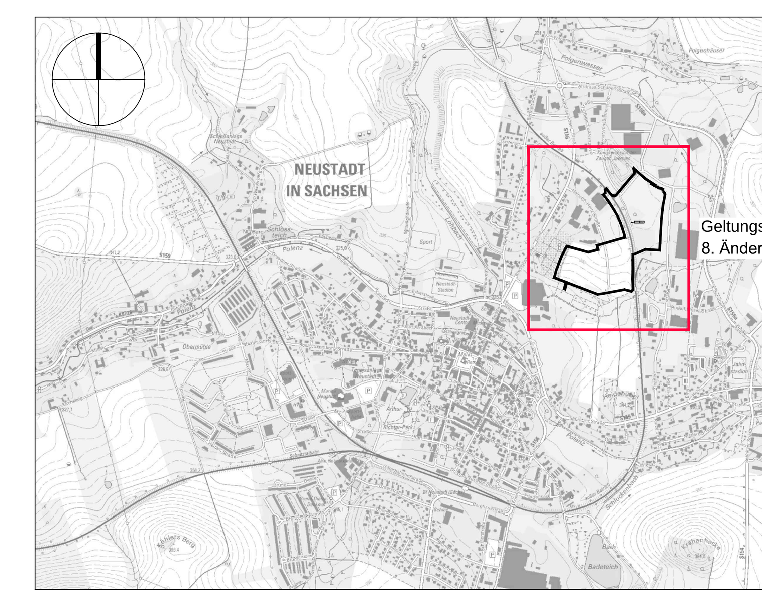
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Neustadt in Sachsen, den ....
Peter Mühle
Bürgermeister 13

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen und -bezeichnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans enspricht dem katastermäßigen Bestand vom.................. .

Pirna, den................. ....
Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge
Vermessungsamt



Projekt:
Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf, 8. Änderung

Planbezeichnung:
Rechtsplan

Planungsträger: Stadt Neustadt in Sachsen, Markt 24, 01844 Neustadt
geprüft:
Datum: | Unterschrift, Stempel

Planung:
PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
ARCHITEKTUR & FREIRAUM
RUMPELTSTRASSE 1 - 01454 RADEBERG
TEL. 03528/4196-0 - FAX. 03528/4196-29
E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE

geprüft: 09.04.2019
Datum: | Unterschrift, Stempel

LPH:
SATZUNG i. d. Fassung vom 11.01.2019 mit red. Änd. vom 09.04.2019

gez.:	Blattgröße:	DIN:
SS / JP	B/H = 1160 / 800 (1.04 m²)	
Projektnr.: F18019	Maßstab: 1:1.000	FB / LPH / Plannr.: F 3 L01 — Index: -