

NEUSTADT IN SACHSEN

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



1. *Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52* zur „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B1

SATZUNG

Projekt: **1618**

vom **25.08.2017**, geändert am **17.11.2017**,
mit redaktionellen Ergänzungen vom **26.02.2018**

*xxx- Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 52 zur „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet
Kirschallee“ vom 08.10.2014, zuletzt geändert am 20.05.2015*

*xxx – Änderungen gegenüber dem Vorentwurf in der Fassung vom 25.08.2017
xxx - redaktionelle Ergänzungen vom 26.02.2018*

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
1.1	GE - GEWERBEGEBIET	4
1.2	GI - INDUSTRIEGEBIET	4
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3.	BAUWEISE	5
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	5
5.	VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	5
6.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	6
7.	ABLEITUNG, VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON UNBELASTETEM NIEDERSCHLAGSWASSER	6
7.1	VERSICKERUNG VON REGENWASSER AUF STELL- UND PARKPLÄTZEN	6
7.2	REGENWASSERRÜCKHALTUNG	6
8.	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	7
9.	FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	7
10.	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN BZW. ABGRABUNGEN	7
11.	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	7
12.	MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	7
12.1.	SCHALLSCHUTZ	7
12.2	ANLAGENSICHERHEIT / STÖRFALLVORSORGE	8
13.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	9
13.1	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN	9
13.2	AUSGLEICHMASSNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	9
14.	BODENSCHUTZ	10
15.	MASSNAHMEN GEMÄSS ARTENSCHUTZRECHTLICHEM ERFORDERNIS	11
16.	ERSATZMASSNAHMEN	11
16.1	EXTERNE ERSATZMASSNAHME - RENATURIERUNG VON 2 TEICHEN IN DER GEMARKUNG POLENZ	11
16.2	EXTERNE MASSNAHMEN FÜR AMPHIBIEN UND REPTILIEN	11
16.3	EXTERNE MASSNAHMEN DER ARTENGRUPPEN FLEDERMÄUSE UND VÖGEL	11
II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
1.	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN	12
2.	WERBEANLAGEN	12
3.	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	12
4.	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	12
III	HINWEISE	13
1.	BODENSCHUTZ	13
1.1	ERDAUSHUB	13
1.2	MUTTERBODEN	13
2.	MELDEPFLICHT	13
2.1	BODENBELASTUNGEN	13
2.2	BODENFUNDE	14
2.3	GEOLOGISCHE DATEN	14
3.	VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN	15

RECHTSGRUNDLAGEN

1. *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)*
2. *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)*
3. *Sächsische Bauordnung (SächsBO) geändert zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670), der Fassung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. 2016 Nr. 6, S. 186 Fsn-Nr.: 421-1/3, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)*
4. *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)*
5. *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)*
6. *Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)*
7. *Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert*
8. *Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)*
9. *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (kurz: Bundes-Bodenschutzgesetz) (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966)*
10. *Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)*
11. *Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), zuletzt durch Artikel 56 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130) rechtsbereinigt mit Stand vom 22. Juli 2013.*
12. *Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (kurz: Kreislaufwirtschaftsgesetz) (KrWG) (BGBl. I S. 212), zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966)*

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des Bebauungsplanes vom 25.08.2017, geändert am 17.11.2017, mit redaktionellen Ergänzungen vom 26.02.2018, im Maßstab 1 : 1.000 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 8 BauNVO und § 1 Abs.6 BauNVO)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen bedeuten:

1.1 GE - GEWERBEGEBIET

entfällt

1.2 GI - INDUSTRIEGEBIET

(gem. § 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Bereiche des Bebauungsplanes über die:

GRZ - Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

GFZ - Geschossflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

GH - Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO als Höchstwert bestimmt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe wird für turmartige Bauwerke bis 5 % der Grundfläche des jeweiligen Quartiers bis max. 22 m zugelassen.

Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung Teil A festgelegte Bezugshöhe in Metern **DHHN**.

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als Einzel- oder gruppierte Baukörper bis zu einer Länge von 360 m, abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO (siehe Planeintrag).

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(siehe Eintragungen im Plan)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Gehweg, Verkehrsfläche und Bankett enthalten.

Zufahrten von der Gemeindestraße Kirschallee bzw. den **Erschließungsstraßen 1 und 2** sind bis zu einer Breite von 15 m zulässig.

Grundstückstore sind nach innen zu öffnen.

Im Bereich von Straßeneinmündungen, sowie von Grundstücksein- und Ausfahrten sind Sichtfelder nach der Richtlinie zur Anlage von Knotenpunkten (RAS – K) gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB freizuhalten.

Sie sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Zum Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verkehrstechnische und -organisatorische Maßnahmen erforderlich, die dem Bebauungsplan zuzuordnen sind.

1. Die Stadt Neustadt verpflichtet sich mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr eine Vereinbarung zum Ausbau des Knotenpunktes abzu-

schließen. Dabei ist der Ausbaugrad durch Messung der Verkehrsströme noch zu ermitteln und die Kostenbeteiligung am Ausbau des Knotenpunktes S 154 / Kirschallee festzuschreiben.

2. Die derzeit vorhandenen Verkehrsbewegungen auf der Kirschallee und der Staatsstraße S 154 werden durch Zählungen ermittelt.
3. Bis zur Realisierung von Umbaumaßnahmen werden verkehrsorganisatorische Maßnahmen wie Trennlinien und Überholverbot auf der Staatsstraße empfohlen.

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9, Abs.1, Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind im öffentlichen bzw. rechtlich gesicherten Raum anzuordnen. Dargestellt sind:

Hauptentsorgungsleitung Schmutzwasser

Trasse für Hauptentsorgung Niederschlagswasser

Energie- und Telefonkabel

Nutzungsart und Dimension entsprechend Planeinschrieb.

7. ABLEITUNG, VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON UNBELASTETEM NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

7.1 VERSICKERUNG VON REGENWASSER AUF STELL- UND PARKPLÄTZEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Parkplätze für Pkw und Feuerwehrezufahrten / Aufstellplätze, soweit nicht in die industrielle Nutzung einbezogen und vorliegen, nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

Im Vorfeld einer Versickerung sollte aufgrund der heterogenen geologischen Situation standortkonkret die Versickerungseignung im Untergrund anhand von Versuchen geprüft werden.

7.2 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Das unbelastete Niederschlagswasser von nicht kontaminierten Flächen wird über das im Plangebiet befindliche Regenrückhaltebecken der Vorflut zugeleitet. Das Becken wird mit einem Aufstauvermögen von 1.800 m³ vorgesehen. Das entspricht bei Auslastung der Regenrückhaltung einem Fünfjahresregen. Der Drosselabfluss ist auf 65l/s begrenzt.

8. **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9, Abs.1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche oder private Grünflächen sind als Wiese zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, bzw. können als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen dienen.

Versickerungseinrichtungen sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

Bei Erstellung bzw. Neuschaffung von öffentlichen und privaten Grünflächen sind die Vorgaben nach § 12 BBodSchV bindend einzuhalten.

9. **FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

(§ 9, Abs.1, Nr. 16 BauGB)

Entfällt aufgrund der Verkleinerung des Plangebietes.

10. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN BZW. ABGRABUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Zur Sicherung größerer zusammenhängender Bebaubarkeit werden Flächenanteile durch Auf- und Abtrag so gestaltet, dass einheitliche Ebenen entstehen, die in dem jeweiligen Quartier nahezu eben sind.

Auf die Darstellung von Auf- und Abtrag in der Planzeichnung wird zugunsten der Planlesbarkeit verzichtet. Die Sollhöhen der Ebenen sind als Bezugspunkt in den Quartieren eingetragen.

11. **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Folgende Rechte werden festgelegt.

LR 1	für den Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Neustadt in Sachsen sowie die Stadt Neustadt in Sachsen
LR 2	die ENSO Strom AG sowie die Stadt Neustadt in Sachsen
LR 3	die Deutsche Telekom sowie die Stadt Neustadt in Sachsen
LR 4	den Zweckverband Wasserversorgung Pirna /Sebnitz sowie die Stadt Neustadt

In der Planzeichnung wurden nur die Haupttrassen eingetragen, die erhalten bleiben.

12. **MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

(§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

12.1. **SCHALLSCHUTZ**

Zur Sicherung von schädlichen Einwirkungen auf angrenzende Bebauung werden für alle Industrie- bzw. Gewerbeflächen Emissionskontingente als

flächenbezogene Schalleistungspegel – LEK in dB (A) für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt.

Zur Wahrung Nachbarschaft schützender Rechte dürfen auf den einzelnen Baufeldern nachfolgende Emissionskontingente weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschritten werden.

Teilfläche	Emissionskontingente			
	L _{EK} in dB(A)		Gesamtschalleistungspegel L _w in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
Quartier I	49	34	88,9	73,9
Quartier II a	56	41	94,4	79,4
Quartier II b	59	44	99,6	84,6
Quartier III	62	47	108,5	93,5
Quartier IV	63	48	104,7	89,7
Quartier V	66	51	111,9	96,9

Tab. 3: Emissionskontingente

Die berechneten L_{EK}-Werte wurden auf ganzzahlige dB-Werte abgerundet.

L_{EK} Wert des Pegels der flächenbezogenen Schalleistung der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wurde

L_w Gesamtschalleistungspegel der Fläche

Die Einhaltung der festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens nachzuweisen.

12.2 ANLAGENSICHERHEIT / STÖRFALLVORSORGE

Im Industriegebiet können sich auch Betreiber ansiedeln, deren Anlagen einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden. Um dem Abstandsgebot des Art. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (SEVESO-III-Richtlinie) Rechnung zu tragen, ist zwischen Betriebsbereichen und schutzwürdiger Nutzung, wie

- Wohngebieten
 - öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten
 - Freizeitgebieten
 - wichtigen Verkehrswegen
 - unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten
- ein angemessener Abstand zu wahren.

Deshalb werden im Quartier II a und II b alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden.

Für die übrigen Bereiche des Industriegebietes gilt:

Sollten sich Betreiber ansiedeln deren Anlagen einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs.5a BImSchG bilden, ist deren Zulässigkeit im Einzelverfahren im Vorfeld der geplanten Ansiedlung zu prüfen. Ggf. sind baulich-konstruktive und / oder sonstige technische Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vorzusehen.

13. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

13.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMABNAHMEN

13.1.1 Baumfällungen

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum 1.10. - 28.02. durchzuführen.

13.1.2 Erhaltung von Vegetations-/ Gehölzflächen

Der auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen vorhandene Gehölzbestand ist einschl. anschließender Vegetationsflächen zu erhalten. Dies betrifft die Böschung zwischen Quartier IV und III bzw. II, den Gehölzstreifen an der nordöstlichen Grenze des B-Plan-Gebietes zum Badesee sowie das „Straßenbegleitgrün“ entlang der Kirschallee einschl. aller Alleeabschnitte. Im Zuge der Baumaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um den Erhalt der Gehölzflächen ohne Beeinträchtigungen zu gewährleisten. Auf diesen Flächen sind auch keine Baustelleneinrichtungsflächen, Materiallagerungen und dgl. zulässig. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleichwertiger und gleichartiger Gehölze zwingend. Der zu erhaltende Gehölzstreifen zwischen Industriegebiet und Badesee ist vor allem in der Strauchschicht durch zusätzliche Pflanzungen blickdicht zu gestalten.

13.2 AUSGLEICHSMABNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

13.2.1 Pflanzung von Gehölzflächen

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Ziel ist eine dichte Gehölzfläche. Rahmenbedingungen: 1 Pflanze pro m², Mindestqualität verpflanzter Strauch 80-100 bzw. verpflanzter Heister 150-200 / Hochstamm StU ab 16 cm.

Die Pflanzung von Bäumen in der Leitungsschutzzone verschiedener Medien-träger ist zu unterlassen, stattdessen sind nur flachwurzeln-de Sträucher zu pflanzen.

13.2.2 Pflanzung von Bäumen/ Hochstämmen

Im B-Plangebiet sind 80 Bäume als Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm als Ersatz im Verhältnis 1:1 für die gefällten Bäume über 30 cm StD zu pflanzen.

13.2.3 Begrünung der Stützmauern mit Efeu

Entfällt aufgrund der Änderungen der Böschungsbefestigungen.

13.2.4 Mindestdurchgrünung der Industrie-/ Gewerbeflächen außerhalb der festgesetzten Grünflächen

Auf mind. 20% der nicht überbaubaren Fläche sind Gehölzflächen wie in 13.2.1 beschrieben zu pflanzen; je 10 angefangener *PKW*-Stellplätze ist

mind. ein Hochstamm gemäß Pflanzliste unter Ziffer 13.2.5 beschrieben, zu pflanzen.

13.2.5 Arten und Qualitäten der Pflanzmaßnahmen zu 13.2.1 bis 13.2.4

Anzupflanzende Baum- und Straucharten

Bäume:

Stiel- Eiche (*Quercus robur*), Trauben- Eiche (*Quercus petraea*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Silber- Weide (*Salix alba*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) (*außer an Straßen*), Berg- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winter- Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Buche (*Fagus sylvatica*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Wild- Apfel (*Malus sylvestris*), Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*) (*außer Quartier III*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus* ~~*Lantana*~~), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Wildrose (*Rosa canina*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*).

13.2.6 Zeitlicher Verlauf der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind im engen zeitlichen Zusammenhang mit der baurechtlich relevanten Nutzungsänderung des Baugrundstückes zu erfüllen, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen des jeweiligen Quartiers folgenden Pflanzperiode.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (i. d. Regel 3 Jahre). Pflanzausfälle sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles eines dichten Gehölzbestands in der je darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die geschaffenen Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eine den Standortgegebenheiten und lokalen Bedingungen angepasste Unterhaltungspflege ist zur dauerhaften Erhaltung der Gehölzflächen erforderlich. Diese soll eine freie Entwicklung und auch Naturverjüngung der Bestände fördern.

14. BODENSCHUTZ

14.1 Wiederverwertung von Aushubmaterial

Die Anforderungen des BBodSchG sind i. V. m. dem § 12 der BBodSchV für die Geländeregulierungsarbeiten bindend.

Wiederverwendung des Aushubmaterials bei der Geländeregulierung, ggf. Kalk-/ Zementstabilisierung von bindigen Böden.

Auf- oder Anschüttungen *im Quartier III* sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Es ist vorrangig standorteigenes Material, soweit die Schadstofffreiheit festgestellt wurde, zu verwenden.

Beim Einsatz von Recyclingmaterial sind die Anforderungen des Erlasses „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des SMUL vom 11.01.2006 zu beachten.

14.2 Entsiegelung

Die Entsiegelung aller Asphalt- und Betonplattenbeläge und Abriss aller Gebäude einschließlich der altlastenseitigen Sanierung *ist* (gem. Handlungsempfehlung der Untersuchung BIS v. 05.07.2014) *in den Quartieren II, IV und V im Jahr 2015 erfolgt.*

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Entsiegelung von versiegelten Flächen (Asphalt, Betonplatten, Gebäuden) keine nachteilige Veränderung hinsichtlich des Grundwasserschutzes eintreten darf.

Der Eintrag von Schadstoffen aus der ungesättigten Bodenzone über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser ist auszuschließen (§ 47 WHG).

15. MAßNAHMEN GEMÄß ARTENSCHUTZRECHTLICHEM ERFORDERNIS

Diese Maßnahmen sind 2015/16 durchgeführt und abgeschlossen.

16. ERSATZMAßNAHMEN

16.1 EXTERNE ERSATZMAßNAHME - RENATURIERUNG VON 2 TEICHEN IN DER GEMARKUNG POLENZ

Diese Maßnahmen wurden 2016 durchgeführt und abgeschlossen. Die Nachhaltigkeit der Maßnahmen ist vertraglich gesichert, es sind keine weiteren Regelungen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 zur „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ erforderlich.

16.2 EXTERNE MAßNAHMEN FÜR AMPHIBIEN UND REPTILIEN

Diese Maßnahmen wurden 2016 durchgeführt und abgeschlossen.

16.3 EXTERNE MAßNAHMEN DER ARTENGRUPPEN FLEDERMÄUSE UND VÖGEL

Diese Maßnahmen wurden 2016 durchgeführt und abgeschlossen. Für die Quartiere II, IV und V sind diese Maßnahmen abgeschlossen. Eventuell erforderliche Umnutzungsmaßnahmen im Quartier III sind durch einen Gutachter artenschutzfachlich zu begleiten und bei Bedarf erforderliche Maßnahmen festzulegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN

Fassaden und Dächer

Bei der Materialwahl sind hochglänzende Baustoffe mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen **nicht zulässig**.

2. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie sind an der Fassade bzw. im Dachbereich bis zur zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld erlaubt, dabei darf die Werbefläche maximal 3,0 m hoch sein.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die in den Quartieren II – V festgelegten Bezugshöhen lt. Planeinschrieb Teil A.

3. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Die nicht befestigten Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Es gilt die Sächsische Bauordnung und die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze sind so anzulegen, dass sie über die jeweiligen Grundstückszufahrten zu erreichen sind.

4. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

4.1 Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.

4.2 Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

4.3 Die Einfriedungen sind mindestens 1,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken.

III HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

1.1 ERDAUSHUB

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

1.2 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 Grünflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindest mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 18 915, - Anweisungen zum Umgang mit dem humosen Oberboden (Mutterboden), sowie die DIN 19731 zum fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung.

2. MELDEPFLICHT

2.1 BODENBELASTUNGEN

Gemäß § 10 SächsABG sind verursachte oder bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Landratsamt als unterer Bodenschutzbehörde, anzuzeigen. Der Bauherr hat die Boden- oder Tiefbauarbeiten bis zur Klärung einzustellen. In diesem Fall sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und /oder Kontaminationsverschleppung ausschließen. Die Kontaminationsherde sind zu sichern.

Betreffs der Abfallentsorgung sind die Ziele der Abfallwirtschaft gemäß § 1 Abs. 1 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz einzuhalten.

Zur Bewertung der Altlastenverdachtsflächen sind neben den Grenzwerten (Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmewerte) der BBodSchV die Bewertungshilfen des Freistaates Sachsen bei der Gefahrenverdachtsermittlung in der Altlastenbehandlung (LfULG, 2014) zu verwenden.

2.2 BODENFUNDE

Das Landesamt für Archäologie ist vor Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

1. Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).

2. 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.

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

3. 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 Archäologischen Landesamt Sachsen, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

4. Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

5. Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

2.3 GEOLOGISCHE DATEN

Gemäß § 11 Sächsischem Abfall- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 sowie Sächsischem Amtsblattes 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.

Seit dem 01.08.2009 ist das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zuständig.

3. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken 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 geahndet werden.

Peter Mühle
Bürgermeister