

NEUSTADT IN SACHSEN

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



Bebauungsplan Nr. 54 „Kirschallee – Gebiet II“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B1

SATZUNG

Projekt: 1720
vom 18.04.2018, *geändert am 24.08.2018,*
mit redaktionellen Ergänzungen vom 14.12.2018

xxxx- Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 18.04.2018
xxxx- Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 24.08.2018

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrt Neustadt in Sachsen –

Tel. **03596 - 5660330**
Fax **03596 – 5660331**

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3.	BAUWEISE	5
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	5
5.	VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	5
6.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	5
7.	ABLEITUNG, VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON UNBELASTETEM NIEDERSCHLAGSWASSER	6
7.1	VERSICKERUNG VON REGENWASSER	6
7.2	REGENWASSERRÜCKHALTUNG	6
8.	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	6
9.	FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	6
10.	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	7
11.	MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	7
11.1.	SCHALLSCHUTZ	7
11.2	ANLAGENSICHERHEIT / STÖRFALLVORSORGE	8
11.3.	ALTLASTEN UND BODENSCHUTZMAßNAHMEN	8
11.3.1	BEDINGUNG FÜR BAUFELD 1:	8
11.3.2	BEDINGUNG BAUFELD 3:	8
11.3.3	BEDINGUNG BAUFELD 1 BIS 3 UND 5:	8
11.3.4	INGENIEURTECHNISCHE BODENSCHUTZFACHLICHE BEGLEITUNG BEI TIEFBAUARBEITEN	8
11.3.5	ÜBERSCHÜSSIGER BODENAUSHUB	8
11.3.6	BODENMATERIALIEN VON EINEM ANDEREN HERKUNFTSORT	9
11.3.7	BAUBETRIEBLICHE	9
11.4	GEWÄSSERSCHUTZMAßNAHMEN	9
11.5.	BODENBESCHAFFENHEIT / ANFORDERUNGEN AN DEN BAUGRUND	10
11.6.	OBJEKTSICHERHEIT	10
12.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	10
12.1	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMÄßNAHMEN	10
12.2	AUSGLEICHSMÄßNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	10
13.	ARTENSCHUTZMAßNAHMEN	12
14.	ERSATZMAßNAHMEN - EXTERNE ERSATZMAßNAHME	13
15.	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN BZW. ABGRABUNGEN	13
16.1	ENTFÄLLT	14
16.2	REGENWASSERRÜCKHALTUNG	14
16.3	BAUMFÄLLUNGEN UND ARTENSCHUTZ	14
II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
1.	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN	15
2.	WERBEANLAGEN	15
3.	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	15
4.	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	15
III	HINWEISE	16
1.	BODENSCHUTZ	16
1.1	ERDAUSHUB	16
1.2	MUTTERBODEN	16
2.	MELDEPFLICHT	16
2.1	BODENBELASTUNGEN	16
2.2	BODENFUNDE	17
2.3	GEOLOGISCHE DATEN	17
3.	VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN	17

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)
4. Planzeichenverordnung 1990 (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)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 06.06.2013, zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
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 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
10. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
11. Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451).
12. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (kurz: Kreislaufwirtschaftsgesetz) (KrWG) (BGBl. I S. 212), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des Bebauungsplanes vom 24.08.2018, mit redaktionellen Ergänzungen vom 14.12.2018 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:

GE - Gewerbegebiet
(gem. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind unzulässig.

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 **technisch bedingte Anlagen, einschließlich ihrer Einhausungen** bis 5 % der Grundfläche des jeweiligen Quartiers bis max. 22 m zugelassen.

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

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 200 m, abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO (siehe Planeintrag).

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(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 Planstraßen A und B 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.

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

Aufgrund der *Altlastensituation* wird *im Bereich der Flächen mit Sanierungsbedarf, der im Plan gekennzeichneten Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können*, keine Versickerung zugelassen.

7.2 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Das unbelastete Niederschlagswasser von nicht kontaminierten Flächen ist unter Nutzung einer Rückhalteeinrichtung dem Gewässer zuzuleiten.

Dazu ist das bestehende Rückhaltebecken in nordöstlicher Richtung zu erweitern.

Mit der Unteren Wasserbehörde ist die Art und Weise der Erweiterung abzustimmen, die Genehmigungsplanung vom 16.11.2015 fortzuschreiben und die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt abzuleiten.

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 nicht zulässig.

„Zukünftig unversiegelte Flächen sollten begrünt und dem umgebenden Gelände so angepasst werden, dass ein optimaler Regenwasserabfluss gewährleistet ist und Bodenerosion vermieden wird.“ (Quelle: Altlastenuntersuchung)

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)

In der Planzeichnung dargestellte Gewässerflächen Bachlauf bzw. Bachlauf unterirdisch sind zu erhalten.

Eine Öffnung des unterirdischen Bachlaufes ist aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Altlastensituation nicht empfehlenswert.

Vorhandene oberirdische Ableitungen am Böschungsfuß zwischen Ebene 1 und 2 sind zu erhalten und deren Funktionsfähigkeit dauerhaft zu sichern.

10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan
Folgende Rechte werden festgelegt.

LR für den Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Neustadt in Sachsen, *den Zweckverband Trinkwasser Pirna/Sebnitz, die Stadt Neustadt in Sachsen sowie für die jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungspflichtigen.*

In der Planzeichnung wurden nur die Haupttrassen eingetragen, die erhalten bleiben *bzw. für Neubau reserviert werden.*

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

11.1. SCHALLSCHUTZ

Zur Sicherung von schädlichen Einwirkungen auf angrenzende Bebauung werden für alle Gewerbeflächen Emissionskontingente als flächenbezogene Schallleistungspegel – LEK in dB (A) für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt.

Die gewerbliche Nutzung der Flächen hat so zu erfolgen (erforderlichenfalls durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen), dass deren nach TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel (Langzeitpegel) an dem maßgebenden Immissionsort außerhalb der gewerblich genutzten Flächen (IO 1) geringer ist als die zugehörigen Immissionsrichtwerte. Der Nachweis ist anhand dieses IO durchzuführen.

Zur Wahrung Nachbarschaft schützender Rechte dürfen deshalb auf den gewerblich genutzten Flächen nachfolgende Emissionskontingente nicht überschritten werden:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) re m^2	
	tags	nachts
Baufeld 1	70	55
Baufeld 2	67	52
Baufeld 3	70	55
Baufeld 4	69	54
Baufeld 5	57	42
Baufeld 6	54	39

Tabelle 4: Emissionskontingente

*Die berechneten Werte wurden auf ganzzahlige dB-Werte abgerundet
 L_{EK} Wert des Pegels der flächenbezogenen Schallleistung der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wurde.*

Quelle: Auszug Schallschutzgutachten – ABD 42568-01/18

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

11.2 ANLAGENSICHERHEIT / STÖRFALLVORSORGE

Auf Grund der Nähe zu Freizeiteinrichtungen wie dem Naturbadesee und Wohngebäuden werden Anlagen die der Störfallverordnung unterliegen, ausgeschlossen.

11.3. **ALTLASTEN UND BODENSCHUTZMAßNAHMEN**

*Entsprechend des Fachbeitrages Altlasten wurde folgendes **Entwicklungsziel** formuliert:*

„Quellenorientierte Eliminierung oder wesentliche Verminderung oder Sicherung von oberflächennahen Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)- Verunreinigungen der ungesättigten Bodenzone in den Schadensbereichen, die eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit in den Nutzungskategorie Gewerbe, der natürlichen Bodenfunktionen und eine wesentliche Gefahr für das Grundwasser darstellen (Vermeidung langfristiger Einträge, Herstellung eines nachhaltig gefahrlosen Zustandes).“

11.3.1 **BEDINGUNG FÜR BAUFELD 1:**

Umsetzung der fachgerechten Leerung der Ölfänge (ALVF Ölfänge) und Sanierung des Bereiches „ALF Aufbereitung“ - Sanierungsbedarf von Boden gem. Planzeichnung Teil A durch ingenieurtechnische Versiegelung, Bodenaustausch oder deren Kombination unter Begleitung vor Umsetzung der gewerblichen Nutzung im Baufeld 1

11.3.2 **BEDINGUNG BAUFELD 3:**

Umsetzung des fachgerechten Rückbaus des Ölabscheiders in der ALVF Altöllager und Ölabscheider mit anschließender Sohlbeprobung auf MKW unter ingenieurtechnischer Begleitung vor Umsetzung der gewerblichen Nutzung im Baufeld 3

11.3.3 **BEDINGUNG BAUFELD 1 BIS 3 UND 5:**

*Baufeld Erhalt der Versiegelung in Baufeld 1-3 und 5 **oder** bei Entsiegelung eine Sohlbeprobung unter ingenieurtechnischer bodenschutzfachlicher Begleitung gemäß Ziffer 11.3.4.*

11.3.4 **INGENIEURTECHNISCHE BODENSCHUTZFACHLICHE BEGLEITUNG BEI TIEFBAUARBEITEN**

Für Tiefbauarbeiten jeglicher Art ab dem jetzigen Geländeniveau ist eine ingenieurtechnische bodenschutzfachliche Begleitung mit Dokumentation (Darstellung der Eingriffe, organoleptischen Ansprachen, Schichtenverzeichnissen, Analysen- und Probenahmeprotokollen, abschließender Gefährdungsbewertung der relevanten Wirkungspfade) und Vorlage bei der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

11.3.5 **ÜBERSCHÜSSIGER BODENAUSHUB**

Dieser ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Die Verwertung der Abfälle hat unter Beachtung der Regelungen des KrWG sowie der hierzu ergangenen Verordnungen ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Es ist eine der Art und Beschaffenheit des Abfalls entsprechend hochwertige Verwertung

*anzustreben. „Zunächst ist bei der Bewertung von Verwertungsmaßnahmen mineralischer Abfälle der Teil I »Allgemeiner Teil« der LAGA M 20 (Stand 6. November 2003) sowie der ebenfalls überarbeitete Teil III »Probenahme und Analytik« (Stand 5. November 2004) heranzuziehen. Für die Verwertung von Bodenmaterial wird auf die Regelungen der TR Boden (Stand 5. November 2004) verwiesen (siehe »Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; hier: TR Boden und Regelungen für die Verwertung in Tagebauen und Abgrabungen« vom 21. Juli 2015)“
(<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wertstoffe/13770.htm>, 23.04.2018)
Bzgl. der Anforderungen an das Recyclingmaterial gilt der Erlass „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des SMUL vom 11.01.2006 in Verbindung mit der Verlängerung durch das SMUL vom 24.10.2014.*

11.3.6 BODENMATERIALIEN VON EINEM ANDEREN HERKUNFTSORT

Der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort ist zuvor mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden. Dabei ist zu beachten, dass

- bei einer Verwertung i. S. eines Baustoffs (z.B. Flächenbefestigung) eine Einzelfallbetrachtung nach den Maßgaben des Bodenschutzes notwendig ist. Dabei sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) (2003, 2004) zu berücksichtigen.*
- bei einer Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. dem Auf- und Einbringen in und auf eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. von § 12 BBodSchV (Bereich Grünflächen) ausschließlich Bodenmaterialien zu verwenden sind, die die Vorsorgewerte gem. Anhang 2, Pkt. 4 der gleichen Verordnung bzw. die Z0-Werte der LAGA (TR Boden, 2004) im Rahmen der Verwertung in einer bodenähnlichen Anwendung einhalten.*

11.3.7 BAUBETRIEBLICHE Bodenbelastungen

(z.B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen) im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen sind auf ein notwendiges Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

11.4 GEWÄSSERSCHUTZMAßNAHMEN

Im Zuge der Abriss- / Entsieglungsmaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass keine nachteilige Veränderung hinsichtlich des Grundwasserschutzes eintreten darf. Der Eintrag von Schadstoffen aus der ungesättigten Bodenzone über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser ist auszuschließen. Wird bei Baumaßnahmen eine Wasserhaltung erforderlich (z. B. bei Gründungsarbeiten für Stützwände) ist zum Abpumpen des Grundwassers in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde im [Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge](#) zu beantragen.

11.5. BODENBESCHAFFENHEIT / ANFORDERUNGEN AN DEN BAUGRUND

Im Ergebnis des Geotechnischen Gutachtens zur Voruntersuchung des Baugrundes des Büros für Geotechnik Nasdal & Neumann PartGmbH vom 29.03.2018 werden folgende Aussagen getroffen.

Für die Planung und Bemessung von Gründungen geplanter Gebäude werden weitere Baugrunduntersuchungen empfohlen. An geplanten Bauwerken sind Schutzmaßnahmen gegen unterirdisches Wasser erforderlich. Das Baugelände liegt in der Frosteinwirkungszone F III.

Gemäß RstO 12 beträgt die Mindestdicke des frostsicheren Aufbaus für Belastungsklasse Bk 1,0 - 3,2 $d = 0,80$ m für die am Standort maßgebenden Böden der Frostempfindlichkeitsklasse F 3. In dieser Dicke enthalten ist der Zuschlag von 0,15 m für Zone 3 und von 0,05 m für Grund- und Schichtenwasser dauernd oder zeitweise höher als 1,5 m unter Planum. Bei der Verlegung von Erschließungsleitungen ist ein tragfähigkeitserhöhendes Gründungspolster aus Mineralstoffgemisch von mind. 0,2 m Dicke einzuplanen. An künftig nicht unterkellerten Bauwerken sind Maßnahmen gemäß Klasse W 1-E gegen Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser (DIN 18533-1:2017-07) einzuplanen.

11.6. OBJEKTSICHERHEIT

Das Plangebiet ist zum Schutz vor unberechtigter Begehung an den Außengrenzen mit einem 2 m hohen Zaun zu versehen.

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

12.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMÄßNAHMEN

12.1.1 Erhaltung von Vegetations-/ Gehölzflächen

Der auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen vorhandene Gehölzbestand ist einschl. anschließender Vegetationsflächen zu erhalten.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um den Erhalt der Vegetationsflächen ohne Beeinträchtigungen zu gewährleisten. Auf diesen Flächen sind auch keine Baustelleneinrichtungsflächen, Materiallagerungen u.dgl. zulässig. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleichwertiger und gleichartiger Gehölze zwingend **vorzunehmen**.

12.1.2 Baulärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung (da Roden und Planieren wahrscheinlich im Nutzungszeitraum) sind gem. AVwV Baulärm tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht zu überschreiten.

12.2 AUSGLEICHSMÄßNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

12.2.1 Abriss und **Altlastenbeseitigung**

Rückbau aller Asphalt- und Betonplattenbeläge und Abriss **der im B-Plan gekennzeichneten nicht mehr nutzbaren** Gebäude, **um die vorhandenen Ruinen**

und damit die Gefahren für die natürlichen Schutzgüter, die menschliche Gesundheit und das Leben zu beseitigen sowie zum Zweck der altlastenseitigen Sanierung gemäß Ergebnisdokumentation und Handlungsempfehlung von BIS auf den Plangebietsflächen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Entsiegelung von versiegelten Flächen (Asphalt, Betonplatten, Gebäude) 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).

Die Abbruchmaßnahmen sind von einem Artenschutzfachgutachter vor Ort zu betreuen. Erforderliche Artenschutzmaßnahmen vor Flächen- und / oder Gebäudeabbruch sind nach Festlegung und Anweisung des Artenschutzgutachters durchzuführen.

12.2.2 Pflanzung von Bäumen/ Hochstämmen

Die 19 gefälltten Bäume über 30 cm Stammdurchmesser (StD) sind im Verhältnis 1 : 2, *zu ersetzen*, d.h. 38 Stk. *Laubbäume sind* im B-Plan-Gebiet entlang der Planstraße oder im Stadtgebiet und Umgebung von Neustadt zu *pflanzen*. Es sind Bäume *in der Qualität* Hochstämmen mit einem Stammumfang ab 16 cm zu pflanzen.

Die Ausgleichmaßnahmen werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

12.2.3 Mindestdurchgrünung der Gewerbeflächen außerhalb der festgesetzten Grünflächen

Auf mind. 20% der nicht überbaubaren Fläche sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Ziel ist eine dichte Gehölzfläche. Rahmenbedingungen: 1 Pflanze/ m², Mindestqualität 1x verpflanzter Strauch bzw. 1x verpflanzter Heister 150 - 200/ Hochstamm StU ab 12 cm mit Ballen. Die Pflanzung von Bäumen in der Leitungsschutzzone verschiedener Medienträger ist zu unterlassen, stattdessen sind nur flachwachsende Sträucher zu pflanzen.

Weiterhin ist je 10 angefangener Stellplätze mind. ein Hochstamm mit einem Stammumfang ab 16 cm zu pflanzen.

12.2.4 Arten und Qualitäten der Pflanzmaßnahmen zu 12.2.1 bis 12.2.3

Anzupflanzende Baum- und Straucharten

Bäume:

Stiel- Eiche (*Quercus robur*), Trauben- Eiche (*Quercus petraea*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Silber- Weide (*Salix alba*), (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:

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Wildrose (Ro-

sa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa).

Zeitlicher Verlauf der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen

12.2.5 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.

13. ARTENSCHUTZMAßNAHMEN

Vor dem Rückbau / Abbruch der Gebäude sind Vermeidungsmaßnahmen und beim Abriss der baulichen Anlagen entsprechende Maßnahmen durchzuführen bzw. sind Vorgaben des Artenschutzgutachters für die Zeiträume der einzelnen Rückbaumaßnahmen zu beachten.

Erfolgt der Gebäudeabriss außerhalb der Winterzeit, sind Vergrämnungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse notwendig. Bei den relevanten erforderlichen Arbeiten muss bei den Rückbaumaßnahmen im Gewerbegebiet die artenschutzfachliche Baubegleitung anwesend sein, um Präsenzprüfungen und Bergungen von Tieren zu veranlassen und vorzunehmen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherstellung der Artenschutzbelange stehen gemäß aktuellem Kenntnisstand fest:

- *Montage von Fledermausquartieren: 6 Stk. Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 2FTH*
- *Montage von 3 Stück Nistplätze für Höhlenbrüter*
- *die Montage der Sommerquartiere und Nisthilfen erfolgt an Gebäuden und / oder baulichen Anlagen im Plangebiet (auch an der Westseite der Mauer am ehemaligen Gleisbett in westlicher Richtung) in mindestens 3m Höhe*
- *Bevor das auf dem Gelände befindliche Klärbecken beseitigt wird, ist rechtzeitig vor dem Abbruch eine Bergung mit anschließender Umsetzung in geeignete Habitate vorzunehmen.*
- *Schaffung eines Ersatzgewässers mit einer Mindestfläche von ca. 50 qm und Mindestdiefe von 1,50 m*

14. ERSATZMAßNAHMEN - EXTERNE ERSATZMAßNAHME RENATURIERUNG **EINES TEICHES** IN DER GEMARKUNG POLENZ

Die Fläche für die geplante Ersatzmaßnahme **E1** liegt in ca. 4,4 km Entfernung westlich des Plangebietes und etwa 650 m südlich von Polenz auf dem Flurstück 623/1 der Gemarkung Polenz. Die Teichfläche beträgt etwa 710 m².

An dem Teich sind Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopqualitäten im Allgemeinen und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts sowie der Verbesserung der ökologischen Bedingungen für Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel im Besonderen vorgesehen, wobei gleichzeitig dringende öffentliche Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden.

Die Ersatzmaßnahmen werden dem Plangebiet „Kirschallee – Gebiet II“ zugeordnet.

E2 - Externe Ersatzmaßnahme – Wiederbelebung eines Bachabschnittes in der Gemarkung Polenz

Die Fläche für diese geplante Ersatzmaßnahme liegt in ca. 4 km Entfernung westlich des Plangebietes und etwa 1,3 km südlich von Polenz auf dem Flurstück 636 der Gemarkung Polenz.

In dieser Fläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- behutsames Beräumen von Totholz im Bachlauf
- loses Aufstapeln im Wäldchen
- Schaffung einer Laichtasche im Nebenfluss zum Bachlauf

15. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN BZW. ABGRABUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Die Geländegestaltung des Plangebiets mit den vorhandenen zwei Ebenen wird grundsätzlich unverändert beibehalten.

Die Sollhöhen der Ebenen sind als Bezugspunkt in den Quartieren eingetragen.

Entsprechend Altlasten- und Bodenschutzrecht ist vor den geplanten Tiefbauarbeiten die Altlastensituation zu klären.

Werden während der Bauarbeiten bisher nicht bekannte Kontaminationsherde festgestellt, (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.), ist der Bauherr entsprechend BBodSchG i.V.m. §10 SächsABG verpflichtet, dies dem Landrat samt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen.

16. SONSTIGE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

16.1 *entfällt*

16.2 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Das auf nicht kontaminierten Flächen im Plangebiet anfallende Regenwasser ist in ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) einzuleiten und mit einem gedrosselten Abfluss in die Vorflut abzuleiten. Das vorhandene RRB ist zu diesem Zweck zu erweitern.

16.3 BAUMFÄLLUNGEN UND ARTENSCHUTZ

Baumfällungen und Gehölzrodungen erfolgten im Zeitraum 01.10.2017 - 28.02.2018. Vorab wurden Sichtkontrollen hinsichtlich Horsten und Höhlungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorgenommen. Dabei wurden keine offensichtlichen Baumquartiere festgestellt.

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 Baufeldern 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 *entfällt.*

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 Gartenflächen, 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 enthält 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

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.

Werden im Zuge von Boden- oder Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Altlasten berührt oder angeschnitten (z.B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (siehe auch § 10 Abs. 2 SächsABG). Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird und die weitere Verfahrensweise ist mit dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.2 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 Archäologischen Landesamt Sachsen 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.

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