



Stadt Schirgiswalde-Kirschau

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilthener Straße A“

textliche Festsetzungen

Fassung Satzungsbeschluss 03.2023

Stadtverwaltung Schirgiswalde-Kirschau, Amt für Bauwesen,
Planverfasser: Büro für Architektur & Städtebau Augustin, Löbau

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6),
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember (BGBl. I S. 2240)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können in der Stadtverwaltung Schirgiswalde-Kirschau, Amt für Bauwesen und Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, 2. Obergeschoss, 02681 Schirgiswalde-Kirschau, Rathausstraße 9 während der Sprechzeiten eingesehen werden.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

(1) In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 1. Alternative BauNVO) außer
 - Betriebe, die auf Forschung und Entwicklung sowie Ausstellung, Präsentation und Schulung beschränkt sind,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Betriebe, in deren Betriebsbereichen gefährliche Stoffe nach § 1 in Verbindung mit Anhang I der Störfall-Verordnung in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328) vorhanden sind, die den Abstandsklassen I, II, III, IV nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit: „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BIm-schG“ zugeordnet werden.
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Lagerplätze
 - sofern sie nicht als selbstständige Anlagen betrieben werden, sondern dem jeweiligen Gewerbebetrieb dienen, ihm räumlich zugeordnet sind und max. 60% der Grundstücksfläche einnehmen,
 - wenn sie in dem der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereich angeordnet sind.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, sofern sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb dient und ihm räumlich zugeordnet ist.

(2) Ausnahmsweise werden in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie

- in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben (Werksverkauf). Der Werksverkauf ist auf maximal 10 von Hundert der Grundfläche, höchstens jedoch auf 250 m² Grundfläche zulässig.
 - der Versorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen und
 - Tankstellen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (3) Unzulässig sind in den Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungswesens sowie Freiflächen – Photovoltaikanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; 2 BauGB und §§ 16 - 23 BauNVO)

Grundfläche

- (1) Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,70) bis zu einer GRZ von maximal 0,8 ist zulässig, sofern dies durch Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgelöst wird.
- (2) Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 kann ausnahmsweise bis zu einer maximalen GFZ von 1,2 überschritten werden, sofern die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ, der zulässigen Höhenentwicklung und der Stellplatznachweis gewährleistet werden.

Höhenentwicklung

- (3) Die festgesetzten Wandhöhen und Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die gemittelte Höhe der Oberkante der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze.
- (4) Die festgesetzten Wandhöhen bei Flachdächern beziehen sich auf die Oberkante Attika.
- (5) Sämtliche bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gesamthöhe inklusive aller Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Dachausstiege, Solaranlagen etc. 12 m nicht überschreiten.

Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

- (6) Für die Baugebiete ist offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
- (7) Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen kann geringfügig abgewichen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen nicht betroffen.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, wie z.B. Wertstoffbehälter (Depotcontainer), Trafostationen etc. werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie in den Vorgartenbereichen (zwischen Straßen-

begrenzungslinie und vorderer Baugrenze) ausgeschlossen.

1.4 Verkehrsflächen, Zu- Ausfahrten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11; 21 BauGB und § 12 BauNVO)

- (1) Die Anzahl der Zu- und Ausfahrten der einzelnen Grundstücke wird beschränkt auf
 - eine Zufahrt bei Grundstücken mit einer erschließungsstraßenseitigen Frontlänge bis zu 50 m,
 - zwei Zu- und Ausfahrten bei Grundstücken mit einer über 50 m erschließungsseitigen Frontlänge.
- (2) Die Breite der Zu- und Ausfahrten ist auf das verkehrstechnisch erforderliche Minimum zu beschränken. Sie sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

1.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Gewerbegebiets sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Fläche $S[m^2]$	$L_{EK, tags} [dB/m^2]$	$L_{EK, nachts} [dBm^2]$
GE 1	9.103	57	40
GE 2	33.264	59	42

Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

- (2) Für die Richtungsvektoren A bis E (Bezugspunkt Koordinaten (RW/HW): 459320 m / 5660445 m) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente.

Richtungssektor	Zusatzkontingent	
	tags $[dB/m^2]$	Nachts $[dB/m^2]$
A: Sektor $0^\circ / 124^\circ$	7	6
B: Sektor $124^\circ / 144^\circ$	0	3
C: Sektor $144^\circ / 212^\circ$	4	6
D: Sektor $212^\circ / 0^\circ$	0	0
E: Sektor $212^\circ / 0^\circ$	10	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5.

- (3) Für betrieblich genutzte Unterkünfte gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ist in anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen der Unterkünfte die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden, wobei alle anlagenbezogenen Lärmemittenten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes detailliert einzubeziehen sind.

- (4) Die in Festsetzungen (1) bis (3) basieren auf den Berechnungen des Schalltechnischen Gutachten der IDU IT+Umwelt GmbH (Bericht-Nr. S1147-1) vom 25.10.2022, i.d.F. vom 09.01.2023.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

(1) Verwendung gebietsheimische Gehölze

Bei allen textlich und zeichnerisch festgesetzten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß den textlichen Festsetzungen gebietsheimische Gehölze der folgenden Artenlisten entsprechend der zugeordneten Größengruppen bzw. Wuchsstärken zu verwenden.

Mehrfach genannte Arten können in allen zugeordneten Größengruppen verwendet werden. Anstelle von Baumarten 2. und 3. Ordnung können mittel- und hochstämmige Obstbäume der in der Liste „Obstbäume“ empfohlenen Sorten verwendet werden.

Baumarten / Bäume 1. Ordnung (Großbäume; über 20 m hoch)

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Frisch-feucht, nährstoffreich; schattentolerant
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Frisch; schattentolerant, nicht für verdichtete Böden
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Mittel nährstoffreich, sonnig bis halbschattig
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Trocken-frisch
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Frisch bis feucht
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Frisch, sommerwarm
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Frisch, nährstoffreich, luftfeucht
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Frisch, schattig

Baumarten / Bäume 2. und 3. Ordnung (mittelgroßwüchsige Bäume und Kleinbäume; 6-20 m hoch)

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Trocken-frisch, mittel nährstoffreich, warm
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Warme Standorte, nährstoffreich; schattentolerant
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; lichtungstolerant
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Frisch, tiefgründig, sommerwarm, mittel nährstoffreich
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	Nass-feucht, sonnig, kühl
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	Frisch, mittel nährstoffreich

Straucharten

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Trocken-frisch, mittel nährstoffreich, warm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hier: als Strauch für Schnitthecken
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Trocken-frisch, warm; jung schattenverträglich
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Mittel nährstoffreich, warm, hell
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Wärmeliebend; etwas schattenverträglich
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Frisch-trocken; wärmeliebend
Gewönl. Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Mäßig trocken-frisch, auch sandig; lichtbedürftig
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Frisch, nährstoffreich, warm, hell
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Frisch-nass
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>	Trocken, nährstoffarm, hell
Gewönl. Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	Anspruchslos, lichtbedürftig
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	Sonnig, trocken, warm, kalkhaltige Standorte
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Mittel nährstoffreich, hell, mäßig warm
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Frisch-trocken, warm, hell
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>	Lockere Böden, sandig-steinig, sonnig
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Steinig-lehmige und sandige Böden
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>	Sonnig
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Nicht zu trocken und nährstoffarm
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Mittel nährstoffreich, hell
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Frisch, nährstoffreich
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	Trocken-feucht, sauer-basisch, Schatten, langsamer Wuchs
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Feucht, nährstoffreich

Obstbäume			
Obstart	Sorte		
Apfel	Berlepsch	Booskoop	Dülmener Rosenapfel
	Goldparmäne	Gravensteiner	Jakob Lebel
	James Grieve	Kaiser Wilhelm	Klarapfel
	Herrnhut	Prinz Albrecht	
Birne	Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapp's Liebling
	Gellert's Butterbirne	Gute Luise	Konferenz
	Köstliche von Charneu	Madame Verté	Williams Christ
Pflaume	Czar	Hauszwetsche	
	Königin Victoria	Große Grüne Reneklode	
Süßkirsche	Altenburger Melonenkirsche	Kassins Frühe	
	Große Schwarze Knorpel	Hedelfinger	
Sauerkirsche	Schattenmorelle		

Wildost (Ergänzungsliste; nicht gebietsheimische Arten)			
Artname deutsch	Artname lateinisch	Artname deutsch	Artname lateinisch
Felsenbirne	<i>Amelanchier spec.</i>	Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Aronia	<i>Aronia melanocarpa</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>	Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
		Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>

Baugrundstücke

- (2) Die Freiflächen der Baugrundstücke sind entsprechend der planerischen und textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Die im Plan als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzte Bereiche (Vorgärten) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgärten sind als offene Grasflächen mit Bäumen zu gestalten. Dazu sind gebietsheimische Bäume zu mindestens 50% aus der Artenliste heimischer Gehölze (Bäume 1., 2. und 3. Ordnung) zu verwenden. Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Koniferen sind nicht zulässig.
- (4) Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich den Regenrückhalteflächen zuzuführen.

- (5) Pro angefangener 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein gebietsheimischer Großbaum (Baum 1. Ordnung) entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.
- (6) Befestigte Flächen
Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Flächen für die Feuerwehr, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).

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

- (1) Allgemeine abflussmindernde Maßnahmen (Anlagen zur Regenwassernutzung, Flächenbefestigung und Dachbegrünung)
 - Das Niederschlagswasser ist oberflächlich über naturnah zu gestaltende Mulden und Gräben in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten.
 - Flächenbefestigung
Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Flächen für die Feuerwehr, offene Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).
 - Die Dächer der Gebäude sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschicht von 10 cm auszuführen sowie in dieser Weise zu erhalten. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

Kompensationsmaßnahmen

- (2) Ausgleichsmaßnahme M1
Vorhandene Flächenversiegelungen werden entfernt und als Grünfläche angelegt. Vorhandene standortheimische Gehölze sind zu erhalten.
Die Flächen sind in artenreiches Dauergrünland umzuwandeln und extensiv zu bewirtschaften. Dazu ist eine geeignete Grünlandmischung anzusäen.
Die innerhalb der Gesamtfläche der Maßnahme M1 entsprechend gekennzeichneten Teilflächen werden zusätzlich mit Gehölzen bepflanzt. Die Pflanzung erfolgt gestuft mit dem Ziel der Ausbildung von lockeren naturnahen Feldhecken bzw. Feldgehölzen. Pro angefangene 200 m² vorgesehener Gehölzfläche sind folgende Stückzahlen zu pflanzen: 1 Baum 1. Ordnung, 2 Bäume 2. oder 3. Ordnung sowie 30 Sträucher.
Innerhalb der Fläche der Maßnahme M1 sind die notwendigen Anlagen der Regenrückhaltung einzuordnen. Vorzugsweise ist ein naturnaher Ausbau vorzusehen.
- (3) Ausgleichsmaßnahme M2
Auf der Fläche erfolgt die Umwandlung von Ackerland in Grünland frischer bis feuchter Standorte. Zur Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens ist vorbereitend eine entsprechende Bodenmodellierung als offene Mulde auszuführen.
Die Ansaat erfolgt mit einer artenreichen Grünlandmischung für wechselfeuchte Standorte. Die

Fläche ist extensiv zu bewirtschaften.

Am Nordrand der Fläche erfolgt zusätzlich eine 3-reihige Heckenpflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen der Liste „Straucharten“.

(4) Ausgleichsmaßnahme M4

Die im Plan als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Bereiche (Vorgärten) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgärten sind als offene Grasflächen mit Bäumen zu gestalten. Dazu sind gebietsheimische Bäume zu mindestens 50% aus der Artenliste heimischer Gehölze (Bäume 1., 2. und 3. Ordnung) zu verwenden. Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Koniferen sind nicht zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

Fassaden- und Dachgestaltung

- (1) Für die Gestaltung der Fassaden sind nur Farben mit einem Schwarzanteil (definiert nach Natural Color System NCS) von mindestens 10 % und höchstens 40 % sowie einem Buntanteil von höchstens 30 % zulässig.
- (2) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
- (3) Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen, matten und dunklen Tönen zulässig. Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.
- (4) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2m zulässig. Sie sind mit einer Dachbegrünung gem. Pkt. 1.7 zu kombinieren. Diese kann flächenmäßig übereinander oder getrennt erfolgen. Bei flächenmäßig getrennter Kombination dürfen die technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung eine Größe von maximal 50% der zu begrünenden Dachflächen einnehmen.

2.2 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr.1 SächsBO)

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild einfügen und sich der Architektur unterordnen.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Die Errichtung von Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude bzw. der Oberkanten der Attika, d.h. auch Werbeanlagen in Form von Aufbauten auf dem Dach sind unzulässig.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände) sind unzulässig.
- (5) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 1, 5 SächsBO)

- (1) Der vorhandene Geländeverlauf soll größtmöglich erhalten bleiben. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur ausnahmsweise für funktionell unvermeidbare Geländeadaptierungen zulässig.

Im Vorgartenbereich sowie in weiteren Bereichen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke sind diese nicht zulässig.

- (2) Standplätze für Abfallbehälter

Wertstoffsammelbehälter werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie in den Grünflächen ausgeschlossen.

Aufstellflächen im übrigen Bereich sind in Übereinstimmung mit der Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke einzugrünen und der öffentlichen Einsicht zu entziehen.

- (3) Die Beleuchtung der Gebäude einschließlich der Werbeanlagen und zugehörigen Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und so auszuführen, dass bei der Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe phototaktisch reagierende Tierarten sowie angrenzende Verkehrsanlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es sind keine horizontal oder nach oben abstrahlenden Leuchten zulässig. Zu verwenden sind Lampen von 2700 bis 3000 Kelvin.

2.4 Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr. 5 SächsBO)

- (1) Einfriedungen sind nur als transparente, sockellose und begrünte Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit der Zäune von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere zu gewährleisten.
- (2) Im Vorgartenbereich, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, sind Einfriedungen nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Oberlausitzer Bergland", festgesetzt durch die Verordnung des Landkreises Bautzen vom 25.01.1999. Die Abgrenzung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

HINWEISE

1 Bodenschutz / Abfallrecht / Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altablagerung "Übersäuerte Wiesen" Kirschau, welche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Nr. 72 100 242 erfasst ist. Nach der Historischen Recherche gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Kirschau zur Altablagerung: 216, 219/4; 221/3, 224/5; 226/3, 228/3, 230/6, 233/7, 236/5, 248, 249/3, 251, 287/4 der Gemarkung Kirschau.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durch das Baugrundinstitut Richter wurden die Auffüllungen (s. Bohrprofile) vorgefunden und untersucht. Eine Verwertung der Auffüllmassen ist nicht zulässig. Es handelt sich bei den Abfällen nicht nur um mineralische, sondern u. a. auch um Schlacke, Glas und Asche, so dass die Deponieverordnung anzuwenden ist. Dazu ist die Vorlage eines Entsorgungskonzeptes bei der unteren Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen der jeweiligen Bauverfahren erforderlich. Es wird empfohlen die Baumaßnahmen ingenieurtechnisch zu begleiten, damit sichergestellt wird, dass die Altablagerungen zur Feststellung der Deponieklasse untersucht werden können.

Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

2 Regelungen der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Gemäß Sächsischem Vermessungsgesetz – SächsVermG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Veränderungen, Beschädigungen oder Entfernen von Marken der Landesvermessung sind zu unterlassen. Ergeben sich vermessungsrelevante Veränderungen auf den Baugrundstücken, so sind diese spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme aufzunehmen und die Beantragung in das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Leitungsverläufe sind in ihrer Sicherheit und Zugängigkeit nicht zu beeinträchtigen. Abtragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstände gemäß der gültigen DIN-Normen ist zu gewährleisten.

4 Einhaltung von Schutzfristen, Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

5 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Planungsgebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliche Siedlungsspuren[D-14950-03]).

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen (Grabung 1) durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2).

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

6 Bodenentwässerungsanlagen

Im Bebauungsplangebiet ist mit Drainanlagen zu rechnen. Werden bei Erschließungs- und Aushubarbeiten bestehende Dränstränge angeschnitten, so sind diese abzufangen und mit dem Dränsystem wieder zu verbinden oder durch den Verursacher Maßnahmen zu ergreifen, um damit in Verbindung stehende Nutzungseinschränkungen oder Nachteile höher oder tiefer liegender Grundstücke auszuschließen. Es besteht die Möglichkeit, dass diesbezüglich mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen ist.

7 Baugrunduntersuchungen

Für alle vorgesehenen Bauvorhaben werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen, zur Höhenlage der Festgesteinsoberkante des Grundgebirges und zur Tragfähigkeit und Lösbarkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

In diesem Zusammenhang ist die am Standort vorhandene Hanglage zu beachten, um bei unterschiedlich tragfähigen und setzungsempfindlichen Schichten im Gründungshorizont dauerhaft standsichere Gründungen gewährleisten zu können.