

Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz

Bebauungsplan „Mietpark Hörnitz“

Teil B – Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- (1) Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, deren Geräusche die Emissionskontingente gemäß Schalltechnischem Gutachten nicht überschreiten (Ergänzung in Entwurfsfassung),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (4) Unzulässig sind:
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen jeweils als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Als Höhenbezugspunkte werden die Oberkante des jeweiligen Gebäudes oder der Anlage (oberer Bezugspunkt) und die mittlere Höhe der von der baulichen Anlage überdeckten, natürlich anstehenden Geländehöhe (unterer Bezugspunkt) bestimmt.
- (3) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese nicht als von Bebauung freizuhaltende Gewässerrandstreifen festgesetzt sind.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- (1) Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen. Ausnahmen sind nur für barrierefreie Stellplätze zulässig.

- (2) Das auf dem Baugrundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zurückzuhalten, zu versickern, zu verwerten oder in den vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten.

Ausgleichsmaßnahmen

- (1) M 1 – Baumreihe mit Unterpflanzung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 1 ist eine Baumreihe mit Unterpflanzung anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mind. 10 Bäume in einem Abstand von 8 bis 12 m und ein Strauch je 1,5 m² zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Arten der Pflanzenauswahlliste 1 und 2 zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen am Hauptgebäude zu realisieren.

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen, Baumsicherung durch Dreibock

Pflanzqualität Sträucher: mind. 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, wurzelnackt

1.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- (1) Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Arten in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

- (1) Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- (2) Auf den Dächern sind Solarelemente und Gründächer zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO)

- (1) Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Laserwerbung.

2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

- (1) Mauern und geschlossene Zäune sind unzulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Gewässerrandstreifen

- (1) Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Gewässerrandstreifens des Bertsdorfer Wassers. Dessen Verlauf wird nachrichtlich übernommen. Im Gewässerrandstreifen sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG zu beachten.

3.2 Ländliche Neuordnung

- (1) Das Plangebiet liegt vollständig im Gebiet des Regelneuordnungsverfahren nach §§ 1, 4 und 37 FlurbG „Bertsdorf-Hörnitz“ (Nr. 260041).

4 Hinweise

4.1 Archäologische Funde

Für Bodenfunde, die im Rahmen der Bauarbeiten festgestellt werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG die Meldepflicht gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

4.2 Beleuchtung

Die Beleuchtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen und Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und Blendwirkungen sind zu vermeiden. Es sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden.

4.3 Bodenschutz

Während der Bauphase anfallender Bodenaushub ist getrennt in Ober- und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit im Plangebiet wiederzuverwenden. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und Regelwerke zum Bodenschutz während der Bauzeit sind einzuhalten. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

4.4 Geologische Untersuchungen

Werden im Rahmen der weiteren Planung Erkundungen mit geologischem Belang durchgeführt (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen), besteht die Pflicht zur Anzeige und Übermittlung der Ergebnisse an die zuständige Behörde (LfULG). Für das Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

4.5 Pflanzenauswahl

Artenliste 1 – heimische, standortgerechte Laubbäume

Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Gewöhnliche Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>)
Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Wild-Birne (<i>Pyrus pyraster</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)
Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Gewöhnliche Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Wild-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Zitter-Pappel (<i>Populus tremula</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>)

Artenliste 2 – heimische, standortgerechte Sträucher

Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hecken-Rose (<i>Rosa corymbifera</i>)
Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Wein-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)
Zweiggriffliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Filz-Rose (<i>Rosa tomentosa</i>)
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Korb-Weide (<i>Salix viminalis</i>)
Echter Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)	Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)

4.6 Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

4.7 Schutz von Vermessungs- und Grenzmarken

Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken beeinträchtigen können, sind zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung dieser Marken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht.