

# TEIL B

## Stadt Elstra

### Bebauungsplanänderung gem §13 BauGB

(vereinfachtes Verfahren)

## „Gewerbegebiet Elstra-Rauschwitz 2.BA“

### Textliche Festsetzungen

## Überarbeitung

<b>Auftraggeber:</b>	Stadtverwaltung Elstra Markt 1 01920 Elstra
<b>Bearbeitung:</b>	Entwurf 24.04.2020, überarbeitet 22.06.2020
<b>Planverfasser:</b>	Bauplanung Klaus Kleicke UG (haftungsbeschränkt) August-Bebel-Str. 30 02906 Niesky

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet  
Im Gewerbegebiet sind Nutzungen, die in § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführt sind, allgemein zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**GH** max. Gebäudehöhe  
an unterschiedlichen Gebäudehöhen sind in den Baufeldern festgesetzt:  
GH ≤ 13 m  
unterer Bezugspunkt: OK Kreisstraße  
oberer Bezugspunkt: Gesamtgebäudehöhe

**GRZ** Grundflächenzahl 0,8

**GFZ** Geschossflächenzahl 1,4

## 3. Bauweise für die Hauptgebäude § 9 (1) 2 BauGB

**A** abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO  
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude bis max. 200 m Länge zulässig.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB

Auf diesen Flächen sind Zisternen für Löschwasserbedarf sicher zu stellen.

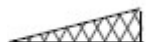
 Baugrenze §23 (1) BauNVO

## 5. Nebenanlagen


Nebenanlagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

**Ausnahme:** Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elt, Gas, Wasser, Abwasser und Fernmeldetechnik dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

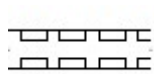
## 6. Festsetzung gemäß § 9 (1) 10 BauGB

 Sichtflächen(Sichtdreiecke)

## 7. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

 Einfahrtsbereich  
Stauraum von 18 m zwischen Fahrbahnkante und Tor ist zu gewährleisten.

## 8. Versorgungsflächen §9 (1) 12 BauGB

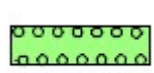
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten öffentlicher Medienträger, dies ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, sofern sie nicht Ver- und Versorgungsleitungen betreffen.

## 9. Grünflächen §9 (1) 15 BauGB

 private Grünfläche (Intensivgrünland)

## 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

**Pflanzfestsetzungen** gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, muldenförmige Ausbildung zur Ableitung des Oberflächenwassers, naturnahe Bepflanzung (Bäume und Sträucher)

Am Ostrand sind diese muldenförmig auszubilden zur Ableitung des Oberflächenwassers zum Regenrückhaltebecken.

Aller 2-3 Parkplätze soll je ein einheimischer Laubbaum gepflanzt werden (siehe vorgeschlagene Arten)



Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: extensiver Staudensaum

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen umzusetzen.

Für die Pflanzenverwendung im Bereich der Pflanzbindungen gilt die Pflanzliste und das Pflanzschema aus dem Umweltbericht

<b>Bäume I. Ordnung:</b>		<b>Bäume II. Ordnung / Großsträucher:</b>	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Betula pendula	Birke	Frangula alnus	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Fraxinus excelsior	Esche	Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche	Salix alba	Silberweide
Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
Ulmus laevis	Flatterulme (feuchte Standorte)		
Ulmus glabra	Bergulme		

<b>Sträucher für den privaten Bereich:</b>			
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina	Hundsrose
Cytisus scoparius	Gelber Besenginster	Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere		

## 11. Schallschutz

- a) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend der folgenden Tabelle überschreiten:

zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_{W''}$  in dB(A)

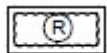
Baufeld (Fläche)	tags (06:00 bis 22:00) Uhr	nachts (22:00 bis 06:00) Uhr	Fläche ca. m <sup>2</sup>
GE I	65	50	12440
GE II, nordwest	65	50	14745
GE II, nordost	65	55	14745
GE II, süd	65	55	15221

Die flächenbezogene Schalleistungspegel gelten unter folgenden Randbedingungen:

- für Flächenschallquellen 2m über Boden
- ohne Bebauung im Quellgebiet
- Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 bei
- Ermittlung der meteorologischen Korrektur  $C_{met}$  mit  $C_0 = 2dB$ .

- b) Wohnungen und Büros sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionswerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.

## 12. Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
bzgl. Höhe baulicher Anlagen und Schallschutz



Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

### Nutzungsschablone



Baufeldnummer

Art der baulichen Nutzung	Max. Gebäudehöhe Bezugspunkt
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise
max. zul. Schalleistungspegel	

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d. letzten Fassung vom 21.6.2004, zuletzt geändert 21.12.2006
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.4.1993

3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.5. 2004

4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990

### Bestandsübernahmen

+ 247.4870 HN

Höhenpunkte



Böschung



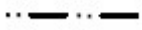
Gebäude – Bestand

$\frac{238}{22}$

Flurstücksnummer



Vorhandene Grundstücksgrenzen



Gemarkungsgrenze



Maßangabe in m

## Hinweise:

Bodenfunde unterliegen gemäß §20 SächsDSchG der Meldepflicht. Im Rahmen der Projektierung ist es sinnvoll Bodenaufschlüsse und Grundwassererkundungen durchzuführen.

## Gewässerschutz/Abwasser

Der Kanalisationsplan ist vor Erteilung der Baugenehmigung zu erarbeiten und das erforderliche Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Niederschlagsableitung und -behandlung ist nachzuweisen.

Abwasserentsorgung im Sinne des §7a Wasserhaushaltsgesetzes

## Bodenschutz

- gemäß §202 BauGB ist der anfallende Mutterboden in nutzbaren Zustand zu erhalten
  - Massenausgleichsbilanz erforderlich
  - Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen
  - Durchmischung unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen sind zu verhindern
  - Zwischenablagerungen von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max.2m anzulegen
  - Bodenbewegungen und Lagerung sind auf die Konsistenz des Bodens, die Bodenart und den Humusgehalt abzustimmen.
- Anschüttungen und Auffüllungen sind auf die lokalen Bodenarten abzustimmen.  
Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf dem Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.

## Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken dürfen nicht verändert oder entfernt werden.

Eine Gefährdung der im Plangebiet vorhandenen Punkte ist dem Staatlichen Vermessungsamt Kamenz unverzüglich anzuzeigen.