

STADT THARANDT

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK KURORT HARTHA“

ENTWURF

RECHTSGRUNDLAGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (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)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbepark Kurort Hartha“, in Kraft getreten am 20.02.1996, wird wie folgt geändert:

- A** Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereiches der 2. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“, in Kraft getreten am 20.02.1996, durch die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“ vollständig ersetzt.

 - B** Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“, in Kraft getreten am 20.02.1996 werden durch die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“ vollständig ersetzt.
-

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 und 8 BauNVO)

1.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag festgesetzt als

GE –Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

1.1.2 **Gliederung der Baugebiete** gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO:

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L''_{WA} in dB(A) re 1 m² = Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK} tags [dB(A)]	L_{EK} nachts [dB(A)]
GE 1	65	54
GE 2	65	52
GE 3	65	52
GE 4	50	34
GE 5	60	45
GE 6	65	53

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen für Gebäude mit geneigten Dächern bei einer Dachneigung über 22 ° um maximal 2,0 m bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 9,0 m überschritten werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

1.2.1 **Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen** gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika, bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Dachfirst.

1.3 überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.3.2 Gebäude und Gebäudeteile sowie Garagen für Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.3 Pkw – und Lkw-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem mit Leitungsrecht zu Gunsten des für den Bau und Betrieb von Elektroenergieleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

1.5 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*, Pflanzqualität: Hochstamm, StU 12-14 cm

Wildbirne *Pyrus communis*, Pflanzqualität: Hochstamm, StU 10-12 cm

Wildapfel *Malus communis*, Pflanzqualität: Hochstamm, StU 10-12 cm

Vom festgesetzten Standort darf zur Herstellung von Grundstückszufahrten seitlich um bis zu 2 m abgewichen werden.

1.5.2 Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die zur Erhaltung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.6.1 Die Verwendung von Öl und festen Brennstoffen (ausgenommen Holz oder Holzprodukte) zu Heizzwecken ist nicht zulässig.

1.6.2 Baumkontrolle

Vor der Fällung von Obstbäumen im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist eine artenschutzfachliche Baumkontrolle durchzuführen. Sind Baumhöhlen und andere quartiergeeignete Strukturen vorhanden, sind vor deren Beseitigung auf Flst. 342/18 der Gemarkung Hintergersdorf pro verloren gegangenem Quartier 3 Ersatzquartiere bereitzustellen. Bei Besatz der Baumhöhlen mit dem Eremiten sind die betreffenden Stämme im Ganzen aufrecht zu bergen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an einem geeigneten Standort außerhalb des B-Plangebietes aufzustellen (z.B. Gemarkung Pohrsdorf, Flst. 229).

1.6.3 Entwicklung von Ruderalflur, von Trocken- und Halbtrockenrasen mit Gebüschinseln sowie Versteckstrukturen für Reptilien, Gesamtfläche ca. 3.500 m²

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist der vorhandene Wall locker mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf insgesamt 20 % der festgesetzten Fläche sind heimische, standortgerechte Laubgehölze in unregelmäßigen Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, Pflanzung von 1 Strauch /3 m² (h 60 –100 cm), 1 Heister/100 m² (H 200 – 250 cm) und 1 Hochstamm/300 m² (StU 12-14 cm). Es sind Pflanzen der Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Vorhandene Gehölze dürfen angerechnet werden. Die verbleibende Fläche ist zu 50 % als extensive Ruderalflur (vorwiegend auf der nach Nordwest exponierten Seite) und zu 30% als Trocken- und Halbtrockenrasen (vorwiegend auf der nach Südost exponierten Seite) zu entwickeln und nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch Mahd aller 5 Jahre zu unterhalten. Der Schnitt darf zum Schutz der Bodenbrüter erst nach dem 15. Juli durchgeführt werden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Neophyten sind vor den Pflanz- und Ansaatarbeiten sowie regelmäßig im Rahmen der Pflegemaßnahmen einschließlich aller unterirdischen Pflanzenteile zu beseitigen.

Zusätzlich sind auf der Südostseite der Maßnahme fläche 5 Steinhaufen aus gebietstypischen Natursteinen oder Lesesteinen in den Maßen L x B x H mind. 2,0 x 1,5 x 1,0 m zu errichten.

- Die Maßnahmen sind spätestens in der auf den Erschließungsbeginn des Plangebietes folgenden Pflanzperiode umzusetzen.
- 1.6.4 **Ausbildung des Regenrückhaltebeckens als offenes Rasenbecken**
Das auf der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu errichtende Regenrückhaltebecken ist als offenes Rasenbecken auszubilden.
- 1.6.5 **Einschränkung der Zeiten für die Beseitigung bzw. Umlagerung von Bodenvegetation, Steinhäufen, Erdablagerungen sowie von Baumstubben im Bereich der Aufschüttungsfläche**
Im Bereich der Aufschüttungsfläche im Nordwesten des Plangebietes (bis Böschungsunterkante gemäß Bestandsvermessung) ist die Beseitigung bzw. Umlagerung von Bodenvegetation, von vorhandenen Steinhäufen und Erdablagerungen sowie die Rodung von Baumstubben nur in der Zeit von Mitte April bis Mitte Mai sowie von August bis September zulässig (während Aktivitätsphase und gleichzeitig außerhalb Reproduktionszeit Zauneidechse).
- Außerhalb dieser Zeiten ist das Entfernen von Bodenvegetation, Steinhäufen, Erdablagerungen sowie die Rodung von Baumstubben nur zulässig (und auch nur bei Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde), wenn davor das Plangebiet in der Zeit von April bis August von einem Artspezialisten untersucht wurde (4-6 Begehungen) und:
- a) nachgewiesen wurde, dass im Plangebiet keine Zauneidechsen vorkommen oder
 - b) die im Plangebiet vorgefundene Zauneidechsen von einem Artspezialisten bereits abgefangen und in das anzulegende Reptilienhabitat im Bereich des Walles gemäß Festsetzung 1.6.3 umgesiedelt wurden (Absperrung Reptilienhabitat bis Bauende, um Zurückwandern ins Baufeld zu verhindern).
- 1.6.6 **Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 135a, 135b BauGB**
Die Kompensationsmaßnahme „Entwicklung von Ruderalflur, von Trocken- und Halbtrockenrasen mit Gebüschinseln sowie Versteckstrukturen für Reptilien“ mit einer Gesamtfläche von ca. 3.500 m² wird den Baugrundstücken des Gewerbegebietes im Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans zu 60 % zugeordnet.

Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichmaßnahmen nach den Festsetzungen Nr. 1.6.2 und 1.6.3 umfassen auch die Planungskosten sowie die Kosten für eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege werden auf die zugeordneten Baugrundstücke nach Maßgabe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche verteilt.

2 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

Die Gebäude sind in Form, Material und Farbgebung der Umgebung anzupassen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Die Außenwände sind in hellen, natürlichen Farben zu gestalten.

2.2 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

2.2.1 **Freiflächen**

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 **Grundstückseinfriedungen**

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Grünhecken, Drahtgeflechte und Staketenzäune bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Andere Einfriedung können im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist.

3 HINWEISE

3.1 Hinweis zur Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Die Zulässigkeit einer konkreten Betriebsansiedlung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist im Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

3.2 Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden

Archäologische Funde, das sind 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 weiterer Zerstörung zu sichern.

Der o.g. Passus ist schriftlich im Wortlaut

- den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustelle vorliegen und
- stets den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

3.3 Meldepflicht von Bodenverunreinigungen

Sollten bisher nicht bekannte schädliche Verunreinigungen oder Belastungen des Bodens festgestellt werden (z. B. Abfallablagerungen, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.), ist der Bauherr entsprechend BBodSchG i. V. m. § 10 SächsABG verpflichtet, dies dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen.

3.4 Einschränkung der Zeiten für die Fällung

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zwischen 01.10. bis 28.02 durchzuführen.

3.5 Pflanzenauswahlliste

Pflanzenliste 1 - Groß- und mittelkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 2 - Kleinkronige Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Pflanzenliste 3 – Straucharten

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina / rugosa	Wildrosen