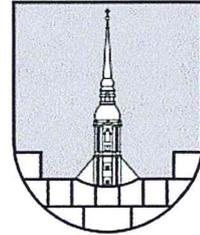


**GEMEINDE CUNEWALDE**



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**" GEWERBE – MISCHGEBIET AN DER B 96 "**

- TEIL B textliche Festsetzungen -

SATZUNG 21.06.2006

## Textliche Festsetzungen - TEIL B

---

### Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16. Dezember 2003 (SächsGVBl. S. 915)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601, 1995 S. 106), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2005 (SächsGVBl. S. 259)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### (§9 Abs.1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 Baugebiete (§1 Abs.3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

1. MI - Mischgebiet gem. §6 BauNVO
2. GE - Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO
3. (GE) – eingeschränktes Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO i.V.m. §1 BauNVO

#### 1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GE 3 (§1 Abs.5 BauNVO)

Von den Nutzungen gem. §8 Abs.2 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze

#### 1.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI (§1 Abs.5 BauNVO)

Von den Nutzungen gem. §6 Abs.2 Nr.5; 6 ; 8 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Vergnügungsstätten im Sinne §4a Abs.3 Nr.2

- 1.1.4 Zulässigkeit von Ausnahmen im GE und (GE) (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)  
Ausnahmen im Sinne von §8 Abs.3 Nr.1 bis 3 BauNVO :
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  2. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
  3. Vergnügungsstätten
- sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.
- 1.1.5 Zulässigkeit von Ausnahmen im MI (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)  
Ausnahmen im Sinne von §6 Abs.3 Nr.1 BauNVO
1. Vergnügungsstätten im Sinne §4a Abs.3 Nr.2
- sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.
- 1.1.6 Art der Betriebe und Anlagen (§1 Abs.4 BauNVO)  
Im Gewerbegebiet (GE 2) sind Gewerbebetriebe nur i.S.v. §6 Abs.1 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.1.7 Untergeordnete Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO und §23 Abs.5 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 - 21a BauNVO)**
- 1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 BauNVO und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)  
Siehe Einschriebe im Plan.  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des B-Planes durch die Angabe der Grundflächenflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.2.2 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß §23 Abs.5 Satz 2 BauNVO sind von der Stellung baulicher Anlagen nicht betroffen.
- 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 BauNVO)  
H max = Gebäudehöhe (Eintrag in der Nutzungsschablone)  
Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen in Bezug zur der im Baugenehmigungsverfahren festgesetzten neuen Geländeoberfläche sowie der Firsthöhe als oberste Dachbegrenzungskante.  
Technische Aufbauten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,0m über der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn sie 10% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.
- 1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**  
Im Plangebiet sind Gebäude in offener (o) und abweichender Bauweise (a) zulässig, siehe Einschriebe im Plan.  
  
Im Bereich der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die maximale Gebäudelänge darf 50m überschreiten.

**1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §23 BauNVO)**

1. Siehe Einzeichnungen im Plan
2. Ausnahmen zu den Baugrenzen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)  
Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise von unwesentlichen Gebäudeteilen in der Art von Vordächern, Erkern, Balkonen, Veranden und Windfängen maximal bis zu 1.0m überschritten werden. Die Länge des vorspringenden Gebäudeteils darf maximal 1/3 der Länge des entsprechenden Gebäudes betragen.

**1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen, Fußwege, Parkflächen (öffentliche Parkflächen), Fuß- und Radweg, Grünanlagen i.S. von §127Abs.2 Nr.4 BauGB.

**1.6 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB)**

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt siehe Einzeichnungen im Plan.  
Entlang den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig

**1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

**1.8 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Die Überfahung folgender Grünflächen zum Zweck der Grundstückszufahrt ist zulässig: Verkehrsgrünfläche Bereich GE3 (beidseitig der Stichstraße). Die Zweckbestimmung der Grünflächen darf durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden

**1.9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)**

Die einzeln als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft“ gekennzeichneten Flächen sind nach folgenden Maßgaben zu behandeln.

Entwicklungsmaßnahme 1

Die so gekennzeichneten Flächen sind zu einer standortgerechten Gehölzgesellschaft zu entwickeln. Dominierende Nadelgehölzgruppen sind durch standortgerechte Ergänzungspflanzungen zu ersetzen, dabei sind abgestufte Wuchshöhen zu den gewerblichen Bauflächen zu beachten.

Pflanzungen sind gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

### Entwicklungsmaßnahme 2

Zur Ausbildung eines strukturierten Ortsrandes mit Baum- und Strauchgruppen, gestuft in Wuchshöhe ist eine Strauchdeckpflanzung einheimischer Arten, bestehend aus Kraut- und Strauchschicht und großkronigen Bäumen vorgesehen.

Zu beachten sind niedrigere Wuchshöhen im Kuppenbereich und entlang der B96 sowie höhere Wuchshöhen entlang des GE 3 und östlicher Teil GE 5

Die Bepflanzung erfolgt gemäß Pf 8. Eine Pflanzplanung für den Ortsrandbereich ist empfehlenswert.

## **1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

### Pflanzgebot Pf 1

Auf je 200m<sup>2</sup> nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist je ein Baum (ausschließlich aus der Pflanzliste), Hochstamm, 2xv, mit Mindest-Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

### Pflanzgebot Pf 2

Geschlossene Fassadenflächen von mehr als 30qm sind zu mind. 50% mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro 2m Fassadenlänge ist mind. 1 Pflanze (s. Pflanzliste) zu verwenden.

### Pflanzgebot Pf 3

Die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen müssen zu mindestens 80% aus standortheimischen Arten (s. Pflanzliste) bestehen.

Koniferen (Nadelgehölze) als standortuntypische Gehölze dürfen in ihrer Gesamtheit 10% der angepflanzten Gehölze nicht überschreiten.

### Pflanzgebot Pf 4

Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist pro begonnener vier Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum - Hochstamm, 2xv, mit Mindest-Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Deren Pflanzflächen weisen eine Mindestgröße von 4m<sup>2</sup> auf; sie werden mit bodendeckenden Pflanzen begrünt und sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hochbord, Baumschutzbügel) vor Überfahung zu schützen.

Baumarten: Tilia „Greenspire“ - Linde  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Corylus colurna - Baumhasel

### Pflanzgebot Pf 6

Entlang der Bundesstraße B96 ist eine Straßenbaumbepflanzung mit Tilia cordata (Winter-Linde), mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm 2xv; Stammumfang 12-14 cm anzulegen. Die Grünfläche ist mit einer Dauerwiesen-Mischung mit Kräuterzusatz anzusäen.

### Pflanzgebot Pf 7

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm 2xv, Stammumfang 10-12 durchzuführen. Die Baumpflanzungen sind aus folgenden Arten auszuwählen:

Tilia cordata - Winter-Linde  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Carpinus betulus - Gern. Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche

### Pflanzgebot Pf 8

Zur Ausbildung eines strukturierten Ortsrandes mit Baum- und Strauchgruppen ist eine Strauchdeckpflanzung einheimischer Arten, bestehend aus Kraut- und Strauchschicht und großkronigen Bäumen mit folgenden Arten vorzusehen:

#### Bäume:

Quercus robur - Stiel-Eiche  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Betula pendula - Birke

#### Sträucher:

Acer campestre - Feldahorn  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hundsrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn

## 1.11 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan

Die Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

- Folgende Auswahlliste für Gehölze ist im Plangebiet zu verwenden.

### **BAUMARTEN**

Hochstämmige Obstbaumarten

#### **Nasse Standorte**

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Moorbirke     | Betula pubescens   |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |
| Bruchweide    | Salix fragilis     |

#### **Trockene Standorte**

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Birke          | Betula pentula    |
| Rotbuche       | Fagus sylvatica   |
| Gemeine Kiefer | Pinus sylvestris  |
| Zitterpappel   | Populus tremula   |
| Traubeneiche   | Quercus petraea   |
| Elsbeere       | Sorbus torminalis |

#### **Feuchte bis frische Standorte**

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Feldahorn         | Acer campestre      |
| Spitzahorn        | Acer platanoides    |
| Bergahorn         | Acer pseudoplatanus |
| Birke             | Betula pentula      |
| Moorbirke         | Betula pubescens    |
| Gemeine Hainbuche | Carpinus betulus    |
| Rotbuche          | Fagus sylvatica     |
| Gemeine Esche     | Fraxinus excelsior  |
| Holzapfel         | Malus sylvestris    |
| Zitterpappel      | Populus tremula     |
| Vogelkirsche      | Prunus avium        |

### **STRAUCHARTEN**

#### **Trockene Standorte**

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna    |
| Färber-Ginster         | Genista tinctoria     |
| Gemeiner Wacholder     | Juniperus communis    |
| Purgier-Kreuzdorn      | Rhamnus catharticus   |
| Schlehe                | Prunus spinosa        |
| Hundsrose              | Rosa canina           |
| Heckenrose             | Rosa corymbifera      |
| Weinrose               | Rosa rubiginosa       |
| Filzrose               | Rosa tormentosa       |
| Kratzbeere             | Rubus caesius         |
| Gewöhnliche            | Rubus fruticosus      |
| Eberesche              | Sorbus aucuparia      |
| Brombeere              | Rubus idaeus          |
| Echte Himbeere         | Rubus idaeus          |
| Besenginster           | Sarothamnus scoparius |

#### **Nasse Standorte**

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Roter Hartriegel   | Cornus sanguinea |
| Korbweide          | Salix viminalis  |
| Mandelweide        | Salix triandra   |
| Grauweide          | Salix cinerea    |
| Öhrchenweide       | Salix aurita     |
| Lorbeer-Weide      | Salix pentandra  |
| Kriechweide        | Salix repens     |
| Gewönl. Schneeball | Viburnum opulus  |

|                                      |                       |  |  |
|--------------------------------------|-----------------------|--|--|
| Traubenkirsche                       | Prunus padus          |  |  |
| Wildbirne                            | Pyrus pyraster        |  |  |
| Stieleiche                           | Quercus robur         |  |  |
| Silberweide                          | Salix alba            |  |  |
| Bruchweide                           | Salix fragilis        |  |  |
| Eberesche                            | Sobus aucuparia       |  |  |
| Winterlinde                          | Tilia cordata         |  |  |
| Bergulme                             | Ulmus glabra          |  |  |
| Flatterulme                          | Ulmus laevis          |  |  |
| Feldulme                             | Ulmus minor           |  |  |
| <b>KLETTERPFLANZEN</b>               |                       |  |  |
| <b>Arten mit Rankhilfe</b>           |                       |  |  |
| Rote Zaunrube                        | Bryonia dioica        |  |  |
| Zaunwinde                            | Calystegia sepium     |  |  |
| Waldrebe                             | Clematis vitalba      |  |  |
| Hopfen                               | Humulus lupulus       |  |  |
| Brombeere                            | Rubus fruticosus      |  |  |
| Vogelwicke                           | Vicia cracca          |  |  |
| Bittersüßer<br>Nachtschatten         | Solanum dulcamara     |  |  |
| <b>Selbstrankend</b>                 |                       |  |  |
| Efeu                                 | Hedera helix          |  |  |
| <b>BODENDECKER</b>                   |                       |  |  |
| Efeu                                 | Hedera helix          |  |  |
| Immergrün                            | Vinca minor           |  |  |
| <b>Feuchte bis frische Standorte</b> |                       |  |  |
| Roter Hartriegel                     | Cornus sanguinea      |  |  |
| Haselnuss                            | Corylus avellana      |  |  |
| Zweigriffiger Weißdorn               | Crataegus laevigata   |  |  |
| Eingrifflicher Weißdorn              | Crataegus monogyna    |  |  |
| Gemeiner Spindelstrauch              | Euonymus europaea     |  |  |
| Seidelbast                           | Daphne mezereum       |  |  |
| Faulbaum                             | Frangula alnus        |  |  |
| Vogelkirsche                         | Prunus avium          |  |  |
| Traubenkirsche                       | Prunus padus          |  |  |
| Schlehe                              | Prunus spinosa        |  |  |
| Purgier-Kreuzdorn                    | Rhamnus catharticus   |  |  |
| Hundsrose                            | Rosa canina           |  |  |
| Kratzbeere                           | Rubus caesius         |  |  |
| Brombeere                            | Rubus fruticosus      |  |  |
| Echte Himbeere                       | Rubus idaeus          |  |  |
| Traubenholunder                      | Sambucus racemosa     |  |  |
| Salweide                             | Salix caprea          |  |  |
| Schwarzer Holunder                   | Sambucus nigra        |  |  |
| Eberesche                            | Sorbus aucuparia      |  |  |
| Gewöhnlicher Schneeball              | Viburnum opulus       |  |  |
| <b>Zwergsträucher</b>                |                       |  |  |
| Heidekraut                           | Calluna vulgaris      |  |  |
| Heidelbeere                          | Vaccinium myrtillus   |  |  |
| Preiselbeere                         | Vaccinium vitis-idaea |  |  |
| Deutscher Ginster                    | Genista germanica     |  |  |
| Färberginster                        | Genista tinctoria     |  |  |

## 1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

- Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen LR wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Cunewalde und des Versorgungsträgers zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen festgesetzt.  
Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von leitungsgefährdender Bebauung und leitungsgefährdender Gehölzbepflanzung freizuhalten.
- Für die im zeichnerischen Teil mit GFR 1 gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zum Zweck der perspektivischen Weiterführung eines Radweges entlang der B96 festgesetzt.
- Für die im zeichnerischen Teil mit GFR 2 gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt.
- Für die im zeichnerischen Teil mit GR gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### **1.13 Sonstiges**

Im Bereich der Sichtfelder am Einmündungsbereich Köblitzer Str./ B96 darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,8m Höhe nicht überschreiten. Weitere Sichthindernisse sind nicht zulässig.

### **1.14 Von Bebauung freizuhaltende Flächen sowie Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 u. 24 BauGB)**

Die ausgewiesene Fläche beinhaltet die Schutzflächen der 100kV und 380kV Hochspannungsfreileitung.

Für alle Baumaßnahmen innerhalb der Schutzfläche ist eine gesonderte Standortzustimmung bei den Eigentümern der 110kV und 380kV Leitungen einzuholen.

Im Abstand von 10m zu den 110-kV Masten ist keine Bebauung sowie Gehölzpflanzung zulässig.

Innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzfläche gelten die Vorschriften der DIN EN 50341 Teil 1 und Teil 3 (Abschnitt 5.4 „Innere und äußere Abstände“).

Die baulichen Anlagen haben Mindestabstände zu den spannungsführenden Teilen einzuhalten. Es dürfen keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden. Alle Maßnahmen sind zu unterlassen, die einen ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnten (u.a. Anhäufung leitungsgefährdender Stoffe, Abtragung bzw. Erhöhung des Geländeniveaus usw.).

Die Errichtung von Gebäuden sowie Grundstücksnutzungen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind ausgeschlossen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

Für die Fassadenflächen sind gedeckte Pastell- und Erdfarbtöne zu verwenden. Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nicht zulässig.

#### **2.1.2 Dachform, Dachneigung (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)**

Im Baugebiet sind für Hauptgebäude nur Flach- und flachgeneigte Sattel- und Pultdächer zulässig  $DN < 30^{\circ}$ .

Abgewalmte Dächer jeglicher Art sind unzulässig.

#### **2.1.3 Dachgestaltung**

Der Dachüberstand darf bei baulichen Anlagen allseitig 0.5 m nicht überschreiten.

Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen, matten und dunklen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien z.B. engobierte Ziegel werden ausgeschlossen.

Dachflächen sollen vorzugsweise als begrünte Dächer ausgeführt werden.

### **2.2 Werbeanlagen / Firmierung (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)**

Werbeanlagen/ Firmierungen sind nur an der Stätte der Leistung und an den der Köblitzer-, Bautzener- und Matschenstr. zugewandten Fassadenflächen zulässig. Die zum südlich gelegen freien Landschaftsraum orientierten Fassaden werden von Werbung und Firmierung ausgeschlossen. Selbstleuchtende Werbeschilder sind unzulässig, ebenso Werbeanlagen auf oder an Dachflächen. Hinterleuchtete Werbeträger sind zugelassen.

Werbeelemente und Firmierungen sind in der Dimensionierung prinzipiell den Proportionen und architektonischen Gliederungen der Gebäude unterzuordnen. Großflächige Fassadenwerbungen und Firmierungen dürfen pro Gebäudeseite max. 25% der Fassadenfläche einnehmen. Dasselbe gilt für firmeneigene Farbgebungen, sofern sie den Grundsätzen der Farbgebung unter Pkt. 1.3 nicht entsprechen.

### **2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)**

Das vorhandene Gelände soll möglichst erhalten bleiben. Auf- und Abgrabungen sollen das aus technischen Erfordernissen notwendige Maß nicht überschreiten.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke ausschließlich der Flächen für Nebenanlagen, Stellflächen, zulässige Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Bepflanzungen dürfen nicht in den Straßenraum, einschließlich Gehwege hineinragen.

Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. durch unversiegelte Pflaster im Sandbett, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Pflasterassen) und das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in benachbarte Vegetationsflächen zu entwässern.

**2.4 Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)**

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 2.0m nicht überschreiten. Sie sind als transparente Einfriedungen auszuführen und so zu errichten, dass die Ausfahrtsicht für die Nachbargrundstücke jederzeit gegeben ist.

**2.5 Müllentsorgung (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)**

Für Müllbehälter sind keine gesonderten Flächen vorgesehen. Die Unterbringung erfolgt auf dem eigenen Grundstück. Zur Abfuhr müssen die Behälter entlang der Köblitzer Str. bereitgestellt werden.

Außerhalb der Gebäude gewählte Standorte für Müllbehälter sind der allgemeinen Sicht zu entziehen.

## Hinweise

### Bodenschutz

- Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub (Oberboden, Unterboden) ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern, da eine Beseitigung (d.h. Deponierung) von unbelasteten Erdaushub im Sinne §1Abs.1 SächsABG und gemäß der abfallrechtlichen Grundsätze des Freistaates Sachsen v. 7.07.92 nicht zulässig ist.
- Der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen ist getrennt vom Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden.
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so sind diese gem. §10 Abs.2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 beim Landratsamt/ Umweltamt meldepflichtig.

### Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach §14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

### Bodenordnung

Teile des Bebauungsplangebietes werden gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt. Dies betrifft die Flurstücke 258; 259; 260 und 261 der Gemarkung Köblitz. Die bestehenden Pachtverhältnisse mit dem Landwirtschaftsbetrieb (Lösche/Gräubig GbR Neusalza-Spremberg) sind einvernehmlich aufzulösen bzw. zu ändern. Die vorherige Aberntung der Flächen sollte ermöglicht werden.

### Grund- / Trinkwasserschutz

Während der Bauphase sind mögliche Grundwassergefährdungen durch Verunreinigungen mittels geeigneter Maßnahmen zuverlässig auszuschließen.

Tiefbauarbeiten, die planungsseitig das Grundwasser anschneiden, sind spätestens einen Monat vorher der Wasserbehörde anzuzeigen (§45 Abs.1 SächsWG).

Grundwassernutzungen (z.B. Entnahmen, Einleitungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§2, 3 WHG) durch die untere Wasserbehörde.

Die konkreten Anschlussbedingungen zur Sicherung der Trinkwasserversorgung und des Löschwasserbedarfes der Grundstücke sind vor Baubeginn mit dem Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung, dem Zweckverband „Oberlausitz Wasserversorgung“ abzustimmen.

### **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich gesichert. Bei Ansiedlung von Gewerbe mit hohem Wasserverbrauch für Produktionszwecke ist die Versorgung rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### **Baugrund**

In Teilen des Plangebietes können die obersten Bodenschichten durch bis zu mehreren Metern Mächtigkeit erreichenden Schichten geringer Tragfähigkeit (schluffige bis tonige, zum Teil feinsandige Ablagerungen) gebildet werden.

Der Gemeinde liegt zu dieser Problematik ein Fachgutachten vor. Dieses ist jedem Bauwilligen vor Erwerb der Grundstücke zur Kenntnis zu geben, um eventuell erhöhte Aufwendungen hinsichtlich erforderlicher Gründungsarten im Vorfeld zu kennen.

### **Niederschlagswasser**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte bevorzugt gesammelt und als Brauchwasser einer sinnvollen Wiederverwendung zugeführt werden.