

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 1.1 Gewerbegebiet
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 2.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8
 - 2.2 max. 12 m Gebäudehöhe in m als Höchstmaß, z.B. max. 12 m
- 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 3.1 a abweichende Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
- 4 VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 4.1 private Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Ein- und Ausfahrt der Versorgungsunternehmen und Feuerweh
- 5 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - 5.1 private Grünfläche
- 6 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - 6.1 Umgrenzung von Maßnahmenflächen
 - 6.1.1 Straßenbegleitgrün
 - 6.1.2 Gehölzfläche
 - 6.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7 SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 7.1 mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 7.1.1 G Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
 - 7.1.2 L Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen
 - 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente
- 8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 - 8.1 festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Müglitz (HQ 100)
 - 8.2 Versorgungsleitungen
 - TW - Trinkwasser
 - T - Telekom
 - G - Gas
 - S - Strom
- 9 PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**
 - 9.1 vorhandene Gebäude
 - 9.2 Kataster mit Flurstücksnummer
- 10 INFORMELLE PLANDARSTELLUNG**
 - 10.1 Bemaßung in m
 - 10.2 Koordinatenbemaßung (Lagesystem: ETRS89 UTM33)
 - 10.3 Sichtdreieck

11 ZEICHENERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Gebäudehöhe in m als Höchstmaß
3. Grundflächenzahl als Höchstmaß
4. Bauweise
5. Emissionskontingent $L'_{WA} / dB(A)_{re} 1 m^2, tags$
6. Emissionskontingent $L'_{WA} / dB(A)_{re} 1 m^2, nachts$

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)
 - 1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
 - 1.2. Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, sind nicht zulässig.
 - 1.3. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.
 - 1.4. Die Gebäudehöhe darf maximal 12 m betragen. Die Gebäudehöhe darf eine absolute Höhe von 134 m über NHN bis zum höchsten Punkt der Traufe / der Attika bzw. des höchsten Punktes der Dachfläche des Gebäudes gemessen, nicht überschreiten. Technische Dachaufbauten dürfen höher ausgebildet werden, und zwar maximal 15 m (bis 137 m über NHN) auf maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes.
 - 2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und Nebenanlagen, die nach SächsBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - 3. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 3.1. Innerhalb der gewerblichen Baufläche ist eine Feuerwehrumfahrung vorzusehen.
 - 3.2. Die in der Planzeichnung eingetragene Ein- und Ausfahrt der Versorgungsunternehmen und Feuerwehrlinie ist dauerhaft mit einer entsprechenden Absperranordnung gegen unbefugtes Befahren zu sichern.
 - 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 4.1. **Maßnahme M.1 (Straßenbegleitgrün):** Innerhalb der als M 1 festgesetzten Grünfläche ist alle 10 m ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind entlang der Hauptstraße mindestens 12 hochstämmige Bäume in Reihe zu pflanzen. Diese Bäume sollen alle der gleichen Art angehören. Es ist eine Art entsprechend Pflanzliste 1 auszuwählen. Zur Straßenfläche (S 172) ist ein Mindestabstand von 7,5 m einzuhalten. Die Sichtdreiecke für die Zufahrt sind freizuhalten.
 - 4.2. **Maßnahme M.2 (Gehölzfläche):** Innerhalb der als M 2 festgesetzten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch zusätzliche Pflanzungen zu ergänzen. Alle Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 6 Bäume als Heister mit 150-200 cm Höhe neu zu pflanzen sowie Sträucher mit 60-100 cm Höhe. Die Pflanzdichte soll durchschnittlich 1 Gehölz pro 2 m² betragen. Flächen für Geh- und Leitungsrechte sind von Bepflanzungen freizuhalten. Im Bereich zwischen Gewerbegebiet und Gehrecht sollen überwiegend niedrige Sträucher gepflanzt werden.
 - 4.3. **Maßnahme M.3 (Gehölzerhaltung):** Innerhalb der als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und der Gehölzbestand ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen davon sind nur periodische Pflegeschnitte der randlich stehenden Gehölze, um ein Einwachsen in oder eine Beeinträchtigung von Nachbarflächen zu vermeiden. Die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind von Bepflanzungen freizuhalten.
 - 4.4. **Maßnahme M.4 (extensive Dachbegrünung):** Bei Neubebauung ist mindestens 60 % der Dachfläche des Gebäudes extensiv mit trockenheitsverträglichen Gräsern, Kräutern und Stauden zu begrünen, wenn die gesamte Dachfläche des neuen Gebäudes 1.000 m² überschreitet. Die Höhe des Schichtaufbaus für die Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.
 - 4.5. **Maßnahme M.5 (Pflanzung außerhalb des Geltungsbereiches)**
Es sind 20 hochstämmige Bäume außerhalb des Geltungsbereiches auf einer stadteigenen Fläche in räumlichem Zusammenhang mit dem Geltungsbereich zu pflanzen.
 - 4.6. **Maßnahmen zum Artenschutz (1):** Bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen und innerbetrieblichen Flächen außerhalb von Gebäuden sind insektenschonende und fliegendergerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
 - 4.7. **Maßnahmen zum Artenschutz (2)**
Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.
 - 4.8. **Maßnahmen zum Artenschutz (3):** Am verbleibenden Baumbestand oder an Gebäuden sind mindestens fünf Ersatzniststätten für höhlenbrütende Vögel anzubringen.
 - 5. Hochwasserschutz**
Ein Teil des Bebauungsplangebietes liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In diesem Teil des Plangebietes ist eine hochwasserangepasste Bauweise durchzuführen.
 - 6. Immissionsschutz**
Die in der Planzeichnung eingetragenen Emissionskontingente sind einzuhalten. Die Berechnung hat bei ungehinderter Schallausbreitung (ohne eventuell vorhandene Abschirmungen und Reflexionen) und unter folgenden Randbedingungen zu erfolgen:
 - Die anzusetzende Fläche entspricht der Gewerbefläche.
 - Die anzusetzende Quellhöhe der Flächenquelle beträgt 2 m über Gelände.
 - Die Berechnung erfolgt nach der DIN ISO 9613-2 vom Oktober 1999 mit dem alternativen Verfahren zur Ermittlung der Bodendämpfung für eine mittlere Temperatur von 10°C und 70% Luftfeuchtigkeit, ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur.
 - Die Berechnung erfolgt für eine Frequenz von 500 Hz.
 - Aus der Quellhöhe von 2 m und dem alternativen Verfahren zur Ermittlung der Bodendämpfung ergibt sich die Abstrahlung in den oberen Halbraum.
 - Tags ist für Immissionsorte in Wohngebieten ein Ruhezuschlag von 6 dB

anzusetzen, der zu einem 1,9 dB höheren Beurteilungspegel führt.

7. Artenlisten

Für die Bepflanzung des Planbereiches sind folgende Pflanzenarten bevorzugt zu verwenden:

Artenliste 1: Laubbäume

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Purpur-Kastanie	Aesculus x carnea
Baumhasel	Corylus colurna
Blumenhasel	Fraxinus ornus
Gingkobaum	Ginkgo biloba
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Amerik. Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Wint-Linde	Tilia cordata
Silber-Linde	Tilia tomentosa

Artenliste 2: Heckengehölze / Sträucher

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Heckenkirsche	Lonicera xylostrum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schneeball	Viburnum opulus

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Fassade**
 - 1.1 Fassaden sind nur in matten, nicht glänzenden Oberflächen zulässig. Fassadenfarben müssen einen Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 20 und 80 aufweisen. Grelle, glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - 1.2 Fassaden sind mindestens alle 50 m durch vertikale Gliederungselemente (z.B. Vor-/Rücksprünge) oder abweichende Fassadengestaltung (z.B. Materialität) dauerhaft zu gliedern. Eine ausschließlich durch Farbanstrich erzeugte Gliederung genügt nicht.
- 2. Werbeanlagen**
 - 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen und die Aufstellung von Werbeanlagen vor Einfriedungen und Hecken ist nicht gestattet.
 - 2.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind untersagt.
 - 2.3 Werbeanlagen dürfen das Gebäude bzw. die straßenseitige Traufkante des Gebäudes nicht überragen.
- 3. Einfriedung**
Als Einfriedung ist nur eine offene Einfriedung (durchsichtig, ohne festen Sockel) zulässig. Die Höhe der offenen Einfriedung darf 2 m nicht übersteigen. Bei der Kombination von Gehölzen mit einer offenen Einfriedung (Zaun) ist bei vollständiger Verdeckung des Zaunes eine Höhe bis zu 3 m zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme

Lage im Überschwemmungsgebiet
Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG). Für Bebauungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Anforderungen nach § 78 Abs. 5 WHG nachzuweisen.

IV. Hinweise

- 1. Bodenfunde**
Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht.
- 2. Bohrungen, geologische Untersuchungen**
Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden, bzw. dieser vorliegen, sollen gemäß § 11 SächsABG ebenfalls an das LfULG übergeben werden.
- 3. Bodenschutz**
Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden.
- 4. Vermessung**
Grenz- und Vermessungsmarken dürfen nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sind durch einen ÖbV zu sichern. Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten Auskünfte über die vorhandenen Aufnahmepunkte beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung einzuholen.

Übersichtskarte



Stadt Heidenau

Bebauungsplan G 09/1 "Gewerbegebiet Hauptstraße" Entwurf

Stand: Februar 2018

Maßstab M 1:1.000

Auftraggeber:
Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Planverfasser:
Dr. B. Braun



dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de