

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiapark Feistenberg“

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

#### Industriegebiet (GI)

##### TF 1

Die Industriegebiete (GI) mit den Kennzeichnungen D 1.1s und D 1.2s dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist sowie
- Betriebe des Einzel-, Groß und Versandhandels.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO)*

##### TF 2

Die Industriegebiete (GI) mit den Kennzeichnungen D 1.1n, D 1.2n, D 1.3, D 2.1, D 2.2, D 2.3, D 2.4, D 4.1 und D 4.2 dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist,
- Betriebe des Einzel-, Groß und Versandhandels.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO und § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)*

## **Gewerbegebiet (GE)**

### **TF 3**

Die Gewerbegebiete mit der Kennzeichnung C 1.1, C 1.2, C 2.1, C 2.2, C 3.1, C 3.2 und D 3 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

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 sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- in den Gewerbegebieten C 2.1 und C.2.2 nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß Pirnaer Liste, die der Versorgung des Gebietes dienen. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige Sortimente als Randsortiment anbieten.

Nicht zulässig sind:

- sonstige Betriebe des Einzel-, Groß und Versandhandels, soweit sie nicht ausnahmsweise zulässig sind,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO)*

## **Gliederung der Art der baulichen Nutzung (Schallemissionskontingentierung)**

### **TF 4**

In den Teilflächen der Gewerbe- und Industriegebiete sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

*Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB*

<b>Teilfläche i</b>	<b><math>L_{EK, tags}</math></b>	<b><math>L_{EK, nachts}</math></b>
C1.1	60	45
C1.2	60	45
C2.1	62	45
C2.2	62	45
C3.1	65	45
C3.2	65	45
D1.1 n	65	52

D1.1 s	65	65
D1.2 n	65	52
D1.2 s	65	58
D1.3	65	50
D2.1	65	48
D2.2	65	48
D2.3	65	48
D2.4	65	45
D3	65	48
D4.1	65	50
D4.2	65	50

$L_{EK, tags} / L_{EK, nachts}$  = Emissionskontingent tags / nachts

Für die Richtungssektoren A und B erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente.

*Zusatzkontingente in dB(A) bezogen auf Richtungssektoren*

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB(A)	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	+4	+3

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt  $x=422770$   $y=5644200$

Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 32N

Richtungssektor A ( $0^\circ/165^\circ$ ) von Nord =  $0^\circ$  im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor B ( $165^\circ/0^\circ$ ) von Nord =  $0^\circ$  im Uhrzeigersinn.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK, j}$  durch  $L_{EK, j} + L_{EK, zus, k}$  zu ersetzen ist.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und 9 BauNVO sowie § 1 Abs. 4 BauNVO)*

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

### **Grundflächenzahl**

#### **TF 5**

Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch diese Anlagen nicht überschritten werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)*

## **Höhe der baulichen Anlagen**

### **TF 6**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen über NHN in der Nutzungsschablone per Planeinschrieb festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise um max. 3,0 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden, z.B. durch notwendige Aufbauten und technische Bauteile. In den Baugebieten mit der Kennzeichnung C 1.1, C 1.2, C 2.1, C 2.2, C3.1, C3.2, D2.1 und D3 ist eine Überschreitung unzulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)*

## **Bauweise (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)**

### **TF 7**

Für alle Gewerbe- und Industriegebiete wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)*

## **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)**

### **TF 8**

Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig. Untergeordnete Bauteile und kleinere Vorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 1,0 m überschreiten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)*

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

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

#### **TF 9**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „Planstraße V“ ist als Fuß- und Radweg sowie als Verbindung für den öffentlichen Busverkehr und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge anzulegen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „Landwirtschaftsweg“ ist als Fuß- und Radweg sowie als Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge anzulegen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

#### **TF 10**

Innerhalb der Fläche abcd ist ein Querungsbauwerk über die B 172a zulässig. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 4,70 m nicht unterschreiten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB)*

## **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

### **TF 11**

In allen Industrie- und Gewerbegebieten sind Ein- und Ausfahrten nur zur K8772 und zur Planstraße D zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

## **Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

### **TF 12**

Innerhalb der als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzten Fläche können bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dieser Fläche dienen, zugelassen werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)*

### **TF 13**

Innerhalb der als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ festgesetzten Fläche können bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dieser Fläche dienen, zugelassen werden. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 197,0 m über NHN nicht überschreiten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

## **Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

### **TF 14**

Der vom jeweiligen Baufeld abzuleitende direkte Abflussvolumenstrom von Niederschlagswasser zum Regenrückhaltebecken ist in geeigneter Weise auf maximal 70 % der Abflussmenge zu begrenzen.

Das Gebot einer entsprechenden Begrenzung der Abflüsse ist bis zu einer Wiederholungszeitspanne von T=100a für das jeweilige Bemessungsniederschlagsereignis zu erfüllen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)*

### **TF 15**

Das auf den Baugrundstücken der mit dem Planzeichen „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ umgrenzten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst sowie in den anliegenden Grünflächen zu versickern.

Davon ausgenommen ist das auf den Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser. Dies ist in grundstückseigenen Kanälen zu sammeln und in das öffentliche Regenwassernetz zu leiten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

---

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

### **TF 16**

Vor Beginn der Bauarbeiten am geplanten Brückenbauwerk der B 172a über die K 8771 ist innerhalb der Fläche K 30 eine mind. 20 m breite nicht dauerhaft zu befahrende Faunabrücke zu errichten. Die bauliche Ausführung hat mit beidseitig 2,5 m hohen Blendschutzwänden zu erfolgen, die bis zu nördlich und südlich anschließenden Heckenstrukturen fortzuführen sind.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

### **TF 17**

Auf der Faunabrücke sind beidseitig 4,5 m breite Heckenstreifen mit standortgerechten Sträuchern anzulegen und auf die Heckenstrukturen der Verbundkorridore nördlich und südlich der Faunabrücke zuzuführen. Die linearen, nicht unterbrochenen Heckenstreifen sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Mittig ist ein insgesamt 8 m breiter Krautsaum/Pflegeweg in Schotterrasen herzustellen. Krautsaum und Schotterrasen sind mit einer flächenhaften Einsaat einer Regio-Saatgut-Mischung (Ursprungsgebiet 20, Sächsisches Löß- und Hügelland, Standortvariante Landschaftsrasen (Saatgutmenge 5 g/m<sup>2</sup>) zu gründen und zu erhalten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

### **TF 18**

Auf den Flächen K1, K3, K5, K8, K9, K10, K19, K21, K25 sind Gehölzanpflanzungen anzulegen. Die Flächen sind mit Sträuchern und Großbäumen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Im Kernbereich der Hecken sind verschiedene Laubbäume (auch Kleinbäume oder Heister, Höhe > 1,5 m) in Gruppen mit maximal 3 Bäumen zu pflanzen, im Abstand der Einzelbäume/-gruppen zueinander zwischen 5 und 6 m. Der Anteil an großkronigen Bäumen beträgt mind. 10 % der Gehölze. Die Strauchpflanzung (Anteil 90 %) erfolgt im Dreiecksverband, Pflanzabstand von 1-1,5 m zueinander und in Gruppen von maximal 15 Exemplaren einer Art. Hecken in einer Breite von 10 m werden acht- bis neunreihig angelegt, abweichende Heckenbreiten entsprechend mehrreihiger.

Von den zeichnerischen festgesetzten Pflanzstandorten für Gehölze kann geringfügig abgewichen werden, wenn Feldzufahrten herzustellen sind.

Im Schutzbereich von Hochspannungsleitungen von 25 m Breite beidseitig der Trassenachse sind keine großkronigen Gehölze zulässig. Im Umkreis von 10 m um die Hochspannungsmasten ist eine Gehölzpflanzung nicht zulässig, die Flächen sind zu begrünen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

### **TF 19**

Auf den Flächen K17, K26, K27 erfolgt die Anlage von baumreichen Gehölzstreifen. Die Flächen sind mit Laubbäumen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Dabei ist der Mittelbereich aus einzelnen Großbäumen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) und begleitenden mittelhohen Bäumen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) zu bilden. Der Anteil an Bäumen beträgt mind. 30 % der Gehölze. Die Strauchpflanzung (Mindestqualität: Höhe 60-100 cm, Anteil 70 %) erfolgt im Dreiecksverband, Pflanzabstand von 1-1,5 m zueinander und in Gruppen von maximal 15 Exemplaren einer Art. Hecken in einer Breite von 10 m werden acht- bis neunreihig angelegt.

Der äußere Saum ist abwechslungsreich mit einzelnen Buchten, Vor- und Rücksprüngen anzulegen. Am beidseitigen, äußeren Heckensaum wird ein Krautsaum von 0,5 bis 1 m Breite mit einer Regio-Saat-Mischung Kräuter begrünt. Eine Entwicklung der Krautsäume erfolgt durch natürliche Sukzession.

Im Schutzbereich von Hochspannungsleitungen von 25 m Breite beidseitig der Trassenachse sind keine großkronigen Gehölze zulässig. Im Umkreis von 10 m um die Hochspannungsmasten ist eine Gehölzpflanzung nicht zulässig, die Flächen sind zu begrünen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **TF 20**

Auf den Flächen K7, VK2.1, VK3.1 sind straßenbegleitende Gehölzstreifen anzulegen. Die Flächen sind mit Sträuchern (Mindestqualität: Höhe 60-100 cm) und mittelgroßen Bäumen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Im straßenabgewandten Bereich der Hecken sind verschiedene Laubbäume (Kleinbäume oder Heister, Höhe > 1,5 m) in zwei versetzten Reihen zu pflanzen, Abstand der Einzelbäume zueinander zwischen 3-5 m. Der Anteil an Bäumen beträgt mind. 20 % der Gehölze. In Sichtdreiecken an Kreuzungspunkten ist die Gehölzbeplantzung nicht zulässig. Die Sichtbereiche für Verkehr entlang der Auffahrtrampen sind von flächenhaftem Bewuchs über 1 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten.

Im Schutzbereich von Hochspannungsleitungen von 25 m Breite beidseitig der Trassenachse sind keine großkronigen Gehölze zulässig. Im Umkreis von 10 m um die Hochspannungsmasten ist eine Gehölzpflanzung nicht zulässig, die Flächen sind zu begrünen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **TF 21**

Die in der Planzeichnung mit der Nr. K36 gekennzeichneten Bäume sind an den Verkehrsachsen jeweils als „Hop-over“ durch fahrbahnahe, das verkehrliche Lichtraumprofil berücksichtigende Pflanzungen von großkronigen Hochstämmen zu errichten. Die Pflanzung von 4 breitkronigen und großwüchsigen Hochstämmen („Hop-over“) erfolgt am Ende einer flächigen/linearen Gehölzpflanzung. Zu verwenden sind Solitäräume, Höhe 5-7 m, Breite 2-3 m, StU 30-35 cm; z.B. Winterlinde (*Tilia cordata*), Kaiserlinde (*Tilia x intermedia* (Pallida)), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Platanus acerifolia (Platane).

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **TF 22**

Auf den Flächen K2, K4, K6, K11, K12, K14, K16, K18, K20, K24, K31 erfolgt die Schaffung mesophilen, extensiv genutzten Grünlandes an allen Biotopverbund-Korridoren. Mittels einer flächenhaften Ein-saat einer Regio-Saatgut-Mischung (Ursprungsgebiet 20, Sächsisches Löß- und Hügelland, Standortvariante Grundmischung (Frischwiese, Saatgutmenge 5 g/m<sup>2</sup>) ist auf ehemaligen Ackerflächen Dauergrünland zu gründen und zu erhalten. Pflege und Entwicklung regelt der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1.1 'Technologiapark Feistenberg'.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **TF 23**

Auf der Fläche K13 ist bodenfeuchtes Grünland zu gründen und zu entwickeln. In fünf Kleinflächen von je 500 m<sup>2</sup> ist ein muldenartiger Abtrag bis zu 50 cm Tiefe herzustellen und eine Regio-Saatgut-

Mischung für Feuchtgrünland anzusäen. Das Einleiten von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **TF 24**

Auf der Grünlandfläche K35 südlich des Lindigtgründels ist das vorhandene Grünland zu extensivieren und durch Pflegemaßnahmen (siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1.1 'Technologiapark Feistenberg') abzumagern.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **TF 25**

Die vorgezogene Maßnahme CEF 3 ist vor Inanspruchnahme der Habitatflächen der Zauneidechse umzusetzen.

Auf den Grünlandflächen K6, K 14, K16, K24 im östlichen und westlichen Biotopverbund sind flächig verteilt 60 Haufwerke mit Kontakt zu Lebensräumen der Zauneidechse (insb. der Böschung der B 172a) herzustellen. Dazu ist je Haufwerk eine Grundfläche von 2 x 5 m in Ost-Westrichtung 0,5 m tief auszukoffern. Diese sind mit 2 m<sup>3</sup> Sand, 2 m<sup>3</sup> Baum- und Wurzelstuppen sowie 2 m<sup>2</sup> Steingemisch (80 % Steinblöcke 20/40 cm, 20 % Grobschotter 45/80 mm) anzufüllen. Der gesamte Bereich des Ersatzhabitats ist von Pflanzungen oder Ansaaten freizuhalten.

Vor dem Abfangen der Reptilien und vor Baubeginn sind zwischen den Ersatzhabitaten und den Vorhabenflächen temporäre Reptilienschutzzäune zu errichten (mit Übersteigschutz, Höhe von ca. 60 cm, 10 cm tief eingegraben).

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten sind Zauneidechsen auf den betroffenen Flächen zu bergen und in Ersatzhabitate (CEF 3) umsetzen (7 Begehungen, März bis Ende Mai/Anfang Juni, sowie August und September). Die bisherigen Habitatbereiche können von Vegetation freigestellt und der Aufwuchs bis zum Beginn der Bautätigkeiten niedrig gehalten werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **TF 26**

Auf den Flächen VK2.2 und VK3.2 sind die oberen 5 cm mit Oberboden gemäß DIN 18.300 anzudecken und eine Gras-/Krautflur zu entwickeln. Ansaat erfolgt mit Regio-Saatgut (Ursprungsgebiet 20, Sächsisches Löß- und Hügelland, Standortvariante Landschaftsrasen (Saatgutmenge 5 g/m<sup>2</sup>).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen an der K 8771, K 8772 und den Planstraßen D und V sind als Baumreihen zu errichten. Bei den Gehölzen sind Laubbaumarten (Hochstämme, StU 16-18) zu pflanzen (Pflanzliste 5). Die Bäume sind standfest zu verankern und gegen Verbiss zu schützen, die Pflanzscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

Die Flächen K32 und K33 sind mit Sträuchern (Mindestqualität: Höhe 60-100 cm) oder Großbäumen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm) der Pflanzliste 6 zu bepflanzen. Der Regelabstand der Einzelbäume zueinander beträgt 10 m. Von den zeichnerisch dargestellten Pflanzstandorten für Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn Zufahrten herzustellen sind.

Im Schutzbereich von Hochspannungsleitungen von 25 m Breite beidseitig der Trassenachse sind nur kleinkronige Gehölze der Pflanzliste 6 zu pflanzen. Im Umkreis von 10 m um die Hochspannungsmasten ist eine Gehölzpflanzung nicht zulässig, die Flächen sind zu begrünen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **TF 27**

Entlang der an den Maßnahmen K3, K5, K7, K8, K9, K10, K25 und K27 angrenzenden Baufelder sind ab Beginn der Bauarbeiten bis zur Etablierung der lichtabschirmenden Funktion der linearen Heckenstrukturen Blendschutzanlagen gem. Dunkelkonzept vom 26.01.2023 (Anhang 3 zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1.1 'Technologiapark Feistenberg') zu errichten. Nach Erreichen der abschirmenden Wirkung von Lichteinflüssen durch die Heckenstrukturen können die baulichen Anlagen ersatzlos entfallen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **TF 28**

In den Industriegebieten und Gewerbegebieten sind mindestens 30 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m<sup>2</sup>, die nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen benötigt werden, als extensive Dachbegrünung auszubilden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)*

#### **TF 29**

Eine Befestigung von Wegen und PKW-Stellplätzen auf privaten Baugrundstücken, von Verkehrsflächen die ausschließlich Notfahrzeugen dienen, sowie von Fuß- und Radwegen innerhalb der Grünflächen hat mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen, wie z.B. mit Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, handelsüblichen „Ökosteinen“ oder mit Fugen in Sand/Splitt verlegtem Pflaster. Nicht überbaute Grundstücksteile sind zu begrünen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **TF 30**

Mit der vorgezogenen Maßnahme CEF4 sind vor Durchführung der Erschließungsarbeiten 6 Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten (Typ Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) zu errichten und für die Dauer von 25 Jahren zu erhalten. Die Errichtung der Ersatzquartiere erfolgt im Geltungsbereich an geeigneten Großbäumen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bereich von Bestandshecken nördlich der B 172a und südlich am Lindigtgründel.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **TF 31**

Mit der vorgezogenen Maßnahme CEF5 ist eine Heckenstruktur von 300 m Länge und 4 m Breite zu errichten und für die Dauer von 25 Jahren zu sichern. Auf der in der Fläche K17 nördlich der K8772 ist ein baumreicher Gehölzstreifen anzupflanzen. Die Fläche ist mit Laubbäumen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Dabei ist der Mittelbereich aus einzelnen Großbäumen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) und begleitenden mittelhohen Bäumen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) zu bilden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)*

#### **TF 32**

Auf den gemäß Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Flächen sind die Gehölzstrukturen als nachgewiesene Transferstrecken der Fledermaus zu erhalten. Zur Verminderung des Kollisionsrisikos sind mindestens 2,5 m hohe und maximal 4,0 m hohe Kollisionsschutzzäune

an den Querungen der B 172a von je mind. 40 m Länge beidseitig der westlichen Faunabrücke und dem östlichen 'Ökodurchlass' zu errichten. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind Leitstrukturen (Gehölzreihen) wieder anzupflanzen und die Kollisionsschutzzäune dauerhaft als Irritationsschutz zu erhalten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)*

### **TF 33**

Gehölzstreifen, welche nördlich und südlich auf den Ökodurchlass der B 172a führen, sind gemäß Planzeichnung zu errichten und lückenlos an den Durchlass heranzuführen und mit Beginn der Bauarbeiten zum Vorhaben umzusetzen.

Gehölzstreifen, welche nördlich und südlich auf die Faunabrücke über die B 172a führen, sind gemäß Planzeichnung zu errichten, lückenlos an die Faunabrücke heranzuführen und mit Beginn der Bauarbeiten des geplanten Brückenbauwerks an der B 172a bzw. den Auf- und Abfahrten umzusetzen.

Alle Maßnahmen sind gemäß Schnitt B bis F des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1.1 'Technologiapark Feistenberg' zu errichten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)*

### **TF 34**

Die gesamte Baumaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen. Vor Baufeldfreimachung erfolgt die Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere bodenbrütende Vogelarten, wie die Feldlerche, oder Reptilien. Durch die ÖBB erfolgt die generelle Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere Fledermäusen, vor den Rodungs- und Aufstungsarbeiten sowie die Fällbegleitung für alle potenziellen Habitatbäume. Erfolgt ein aktueller Brutnachweis europäischer Vogelarten, ist der Bereich von den Arbeiten auszusparen, bis die Brut beendet ist und die Tiere das Nest verlassen haben. Bei Besatz mit Fledermäusen sind die Rodungsarbeiten auszusetzen, bis die Tiere die Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlassen haben.

Wird im Zuge der Fällarbeiten der Eremit nachgewiesen, so sind die Stämme im Ganzen zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen, wie das Anbringen der Stämme an vitale Gehölze im nahen Umkreis des Eingriffes sowie die Sicherung des Restbestandes potenzieller Habitatbäume vorzusehen. Erfolgt der Nachweis von Laufkäferarten im direkten Eingriffsbereich, so sind die Tiere zu bergen und in ungestörte Bereiche des Untersuchungsgebietes umzusetzen.

Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die erst im Zuge dieser Ökologischen Baubegleitung nachgewiesen werden, ist eine Meldung an die zuständige Untere Naturschutzbehörde notwendig sowie ein Flächenausgleich im Verhältnis von 1:3 zu schaffen. Dies gilt auch für aktuell nicht besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die beispielsweise aufgrund von Nistmaterial oder Fledermauskotfunden nachgewiesen werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

### **TF 35**

Die an die Gewerbe- und Industriegebiete angrenzenden Grünflächen sind vor zusätzlichen Lichtimmissionen, die im Plangebiet entstehen, zu schützen und als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.

Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Die Beleuchtungskörper müssen

rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht zu installieren. Die Oberfläche der Gehäuse darf sich nicht über 60°C erhitzen.

Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer – sogenannte Planflächenstrahler – zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LED mit geringen oder keinen Blauanteilen im Licht (bevorzugt: Amber, Bernstein), Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden. Selbstleuchtende Werbeflächen sind nicht zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

## **Zuordnung von Ausgleichsflächen und Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

### **TF 36 ex (Zuordnungsfestsetzung)**

Die vorgezogene Maßnahme CEF 2 zur Absicherung von 18 Feldlerchenrevieren, auf Ackerflächen (Flurstücke 871/4, 991, 991b, 991f und 991 g) in der Gemarkung Fürstenwalde, Stadt Altenberg wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet und ist ab Beginn der Bauarbeiten auf den Baufeldern für die Dauer von 25 Jahren zu erhalten.

Vor Durchführung der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich werden auf den o.g. Grundstücken (insg. 9,3 ha) mehrere Blühflächen mit Ackerwildkräutern angelegt. Jeglicher Düngemittel- und Pestizideinsatz auf den Maßnahmenflächen ist untersagt. Eine wirtschaftliche Nutzung des Aufwuchses ist nicht erlaubt, Pflegeschnitte sind zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB)*

### **TF 37 ex (Zuordnungsfestsetzung)**

Die Maßnahme zur Schaffung mesophilen, extensiv genutzten Grünlandes mit einem Flächenumfang von ca. 40.000 m<sup>2</sup> zum Anschluss an die Biotopverbund-Korridore der TF 22 auf den Flurstücken 148, 149, 150, 152, 245, 212/18 der Gemarkung Zuschendorf der Stadt Pirna sowie 191/1, 190/1, 189/2, 188/3, 187/2, 177/a der Gemarkung Krebs der Stadt Dohma außerhalb des Geltungsbereichs wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

Mittels einer flächenhaften Einsaat einer Regio-Saatgut-Mischung (Ursprungsgebiet 20, Sächsisches Löß- und Hügelland, Standortvariante Grundmischung (Frischwiese, Saatgutmenge 5 g/m<sup>2</sup>) wird auf ehemaligen Ackerflächen Dauergrünland gegründet und erhalten. Die Pflege und Entwicklung erfolgt gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1.1 - 'Technologiapark Feistenberg'.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB)*

### **TF 38 ex (Zuordnungsfestsetzung)**

Die Maßnahme zur Anlage einer Landschaftshecke auf dem Flurstück 212/18 der Gemarkung Zuschendorf der Stadt Pirna außerhalb des Geltungsbereichs wird den Eingriffen in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

Die Fläche wird mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen der Pflanzliste 3 bepflanzt. Dabei wird der Mittelbereich aus einzelnen Großbäumen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) und begleitenden mittelhohen Bäumen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) gebildet. Der Anteil an Bäumen beträgt mind. 30 %. Die Strauchpflanzung (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, 3-5 Triebe, Höhe 60-100 cm, Anteil 70%) erfolgt vorzugsweise im Dreiecksverband, Pflanzabstand von 1-1,5 m zueinander und in Gruppen von maximal 15 Exemplaren einer Art. Hecken in einer Breite von 10 m werden acht- bis neunreihig angelegt.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB)*

**TF 39 ex (Zuordnungsfestsetzung)**

Die Maßnahme zur Anlage eines blütenreichen Wildgehölzstreifens auf Flächen der Flurstücke 148, 149, 150, 152, 245 der Gemarkung Zuschendorf der Stadt Pirna außerhalb des Geltungsbereichs wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet. Die Fläche wird mit einer zweireihigen Strauchpflanzung von standortgerechten Dornensträuchern und Wildrosen (Mindestqualität: Höhe 60-100 cm) bepflanzt. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband und in Gruppen bzw. in Längen von mindestens 30 m.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB)*

**TF 40 ex (Zuordnungsfestsetzung)**

Als funktionsgleiche Kompensationsmaßnahme zum Schutzgut Boden und Fläche wird eine Entsiegelungsmaßnahme auf dem Flurstück 10/1 der Gemarkung Rottwerndorf der Stadt Pirna durch den Zweckverband den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet. Befestigungen, Gebäude, Einbauten und Ablagerungen werden beseitigt und abgetragen. Es wird ein naturnaher unversiegelter Bodenzustand hergestellt. Die Fläche wird begrünt.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB)*

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

**TF 41**

Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb des Umspannwerks zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

**TF 42**

Die Fläche GFL2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb des Regenrückhaltebeckens zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

**TF 43**

Die Fläche GFL 3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb der Entwässerungsleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

**TF 44**

An Pkw-Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen ist je 6 angefangenen Pkw-Stellplätze ein Baum aus Pflanzliste 7 zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass eine Beschattung für die Pkw-Stellplätze erreicht wird. Jeder Baum erhält mindestens 4 m<sup>2</sup> unversiegelten Wurzelraum. Die Baumstämme sind gegen das Anfahren durch Pkw zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Pkw-Stellplätze sind in versickerungsfähigem Belag (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Rasenwaben oder Schotterrasen) auszuführen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

#### **TF 45**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen. Dazu ist pro angefangenen 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens je ein Laubbaum der Pflanzliste 7 zu pflanzen. Bei kleinräumigen Standorten sind auch kleinkronige Arten zu verwenden. Als Mindestqualität ist ein Stammumfang 14-16 cm bzw. ein Hochstamm bei Obstbäumen zu verwenden. Die Pflanzung anderer als in den Pflanzlisten angegebenen Gehölzarten wird nicht auf die Mindestbepflanzungsvorschrift angerechnet.

Im Schutzbereich von Hochspannungsleitungen von 25 m Breite beidseitig der Trassenachse sind keine großkronigen Gehölze zulässig. Im Umkreis von 10 m um die Hochspannungsmasten ist eine Gehölzpflanzung nicht zulässig, die Flächen sind zu begrünen.

Zur Sicherheit des Verkehrs ist an den Ein- und Ausfahrten der Grundstücksflächen das Sichtdreieck freizuhalten. Einfriedungen und Pflanzen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

#### **TF 46**

An den Erschließungsstraßen und den Kreisstraßen K8771 und K8772 sind Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Es sind Bäume 1. Größenordnung, Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Erforderliche Leitungen sind so zu verlegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Leitungen ausgeschlossen wird.

Zur Unterpflanzung der Bäume sind auf mindestens 9 m<sup>2</sup> Fläche standortgerechte Bodendecker zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegen Befahren zu schützen. Bei den festgesetzten Baumreihen sind unter Beibehaltung der Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung für die Ausbildung der Grundstückszufahrten oder für die Straßenbeleuchtung zulässig.

Zur Sicherheit des Verkehrs sind an den Straßeneinmündungen die Sichtdreiecke von Sträuchern und Pflanzen freizuhalten. Einfriedungen und Pflanzen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

Im Schutzbereich von Hochspannungsleitungen von 25 m Breite beidseitig der Trassenachse sind keine großkronigen Gehölze zulässig. Im Umkreis von 10 m um die Hochspannungsmasten ist eine Gehölzpflanzung nicht zulässig, die Flächen sind zu begrünen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

#### **TF 47**

Geschlossene Fassadenflächen, die zu öffentlichen Straßenräumen oder zu den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ausgerichtet sind, sind ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> mit Klettergehölzen zu begrünen. Alle anderen geschlossenen Fassadenflächen sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> mit Klettergehölzen zu begrünen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

**TF 48**

In den gemäß Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher oder sonstigen Bepflanzungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*