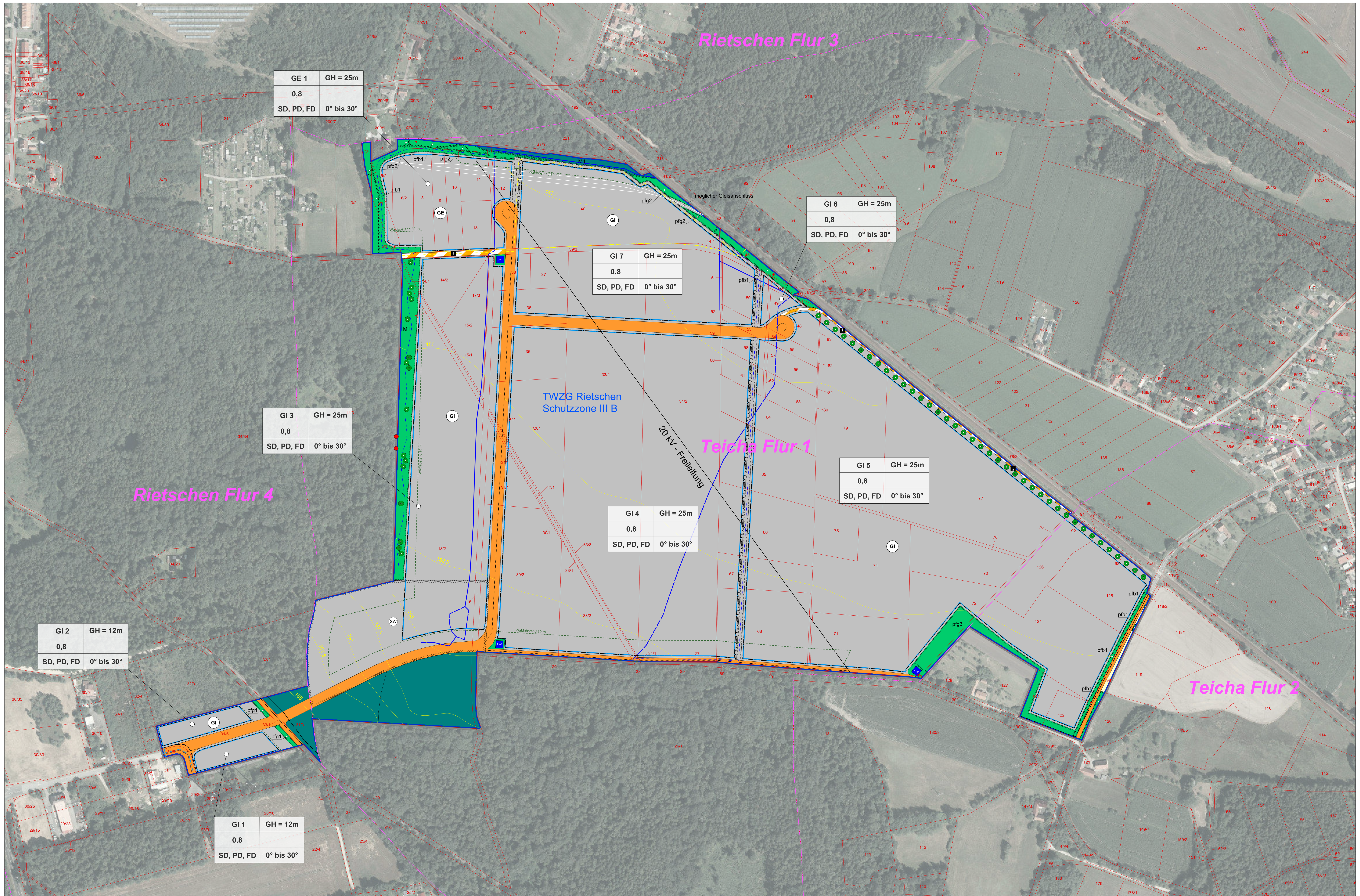
Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Teicha"

Planzeichnung (Teil A) mit integriertem Grünordnungsplan

- Vorentwurf -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 30.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses (Beschluss-Nr. 71/2019) erfolgte im Amtsblatt Nr. 11/2019 am 01.11.2019.

   Rietschen, den __________ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung erster Entwürfe vom __.__.____ bis zum __.__.____ sowie der Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden.

   Rietschen, den __________ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Rietschen, den __________ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Der Gemeinderat hat am __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Feststetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Auslegung bestimmt.

   Rietschen, den __________ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung inklusive Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ während folgender Zeiten:

   Montag: __.__ Uhr - __.__ Uhr
   Dienstag: __.__ Uhr - __.__ Uhr
   Mittwoch: __.__ Uhr - __.__ Uhr
   Donnerstag: __.__ Uhr - __.__ Uhr
   Freitag: __.__ Uhr - __.__ Uhr

   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen der Auslegung waren vom __.__.____ bis __.__.____ auch im zentralen Internetportal des Landes unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de einsehbar; eine Stellungnahme konnte dort eingestellt werden. Das Laufzeitprotokoll bestätigt den Auslegungszeitraum.
   Unter https://www.rietschen-online.de war die Bekanntmachung im Amtsblatt ebenfalls einsehbar; mit dem Link zum zentralen Internetportal konnten auch alle Auslegungsunterlagen eingesehen werden.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, am __.__.____ im Amtsblatt sowie in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Rietschen, den __________ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Rietschen, den __________ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Rietschen, den __________ Siegel Der Bürgermeister (Unterschrift)

8. Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom __________ und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

   Löbau, den __________ Siegel Landkreis Görlitz Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

9. Der Bebauungsplan [illegible]

10. [illegible]

11. [illegible]

12. [illegible]

13. [illegible]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom __________ und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende

Satzung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Teicha"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit integriertem Grünordnungsplan und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung vom _________
Teil B - Textliche Festsetzungen vom _________

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

c) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

d) Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Je Grundstück ist nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise eine Betriebswohnung je Grundstück für den Betriebsinhaber, den Betriebsleiter bzw. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume die Immissionswerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden.
Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Je Grundstück ist nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise eine Betriebswohnung je Grundstück für den Betriebsinhaber, den Betriebsleiter bzw. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume die Immissionswerte für GI-Gebiete nicht überschritten werden.
Anlagen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Gesamthöhe entsprechend der Nutzungsschablone bestimmt.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die nicht funktionell genutzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen.

1.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.5 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Zufahrten dürfen als Stellplätze genutzt werden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des gesamten Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.6 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Dienstbarkeiten
1. Gemarkung Teicha Flur 1, Flurstücke 7, 11, 12 und 40 - Leitungsrecht[1] zugunsten der ENSO Netz GmbH zur Führung der Medienleitung Strom.
2. Gemarkung Teicha Flur 1, Flurstücke 39/3, 40, 44 und 45 - Leitungsrecht[1] zugunsten der ENSO Netz GmbH zur Führung der Medienleitung Gas.
3. Gemarkung Teicha Flur 1, Flurstücke 39/3, 40, 46, 50, 53, 58, 61, 64, 65, 66, 67 und 68 - Leitungsrecht[1] zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmen zur Führung der Medienleitungen Regenwasser, Abwasser und Trinkwasser.
4. Gemarkung Rietschen Flur 4, Flurstück 31/5 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage - Trinkwasserversorgungsleitung) für die Gemeinde Rietschen
5. Gemarkung Teicha Flur 1, Flurstück 18/2 beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Recht für die Errichtung, Unterhaltung und Erneuerung einer Grundwassermessstelle (Pegel-Nr.: 74S 4196) für die Vattenfall Europe Mining AG
6. Gemarkung Teicha Flur 2, Flurstück 96 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage - Trinkwasserversorgungsleitung) für die Gemeinde Rietschen

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
1. Die Zuwegung für LKW und PKW zum Bebauungsplangebiet aus westlicher Richtung erfolgt über eine Anbindung an die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, welche innerhalb des Gewerbegebietes "Ziegelei Rietschen" verläuft. Die Haupterschließungsstraße innerhalb des Bebauungsplangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
2. Die Zuwegung für PKW zum Bebauungsplangebiet aus östlicher Richtung erfolgt über eine Anbindung über die Teichaer-Dorfstraße. Die Erschließungsstraße innerhalb des Bebauungsplangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
3. Der innerhalb des Bebauungsplangebietes ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr nutzbaren Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Geh-und Radweg" festgesetzt.

1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16,18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Angabe der zulässigen Gesamthöhe in Metern entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes.
Für technologische Aufbauten (Abluftanlagen, Kräne o.ä.) sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen zulässig.

1.9 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die innerhalb der Planzeichnung dargestellten Baubeschränkungsbereiche sind von der Bebauung mit Gebäuden freizuhalten. Eine Versieglung der Freihaltebereiche ist zulässig.

1.10 AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Die Umverlegung der bestehenden Gewässer II. Ordnung ist erst dann zulässig, wenn die erforderlichen wasserrechtlichen Planverfahren positiv abgeschlossen sind. Bis zum Abschluss der Planverfahren sind die Gewässer in ihrem jetzigen Verlauf zu erhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Es sind entsprechend Planeinschrieb folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
Flach-, Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes.

2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Fassadenflächen sind zu 50 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Anlagen und Gebäude, in welcher aufgrund der produktionsspezifischen Bedingungen oder aus verfahrens- sowie prozesstechnischen Gründen eine Fassadenbegrünung nicht möglich ist. Periodische Beleuchtungen zur Werbung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.3 STELLPLÄTZE (§ 83 Abs.1 SächsBO)
PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu versehen.

2.4 EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Im Planungsgebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Entlang der festgesetzten, öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen.

2.5 GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN)
Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind so zu gestalten, das an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gemäß § 9 Abs.1Nr. 25 a BauGB)
Je 2.000 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, der Pflanzliste 2 oder 3 anzupflanzen und zu erhalten. Durch Pflanzgebot festgesetzte Einzelbäume sowie zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

3.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
Die so ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft als Grünflächen herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen.

3.3 WALD
Die so ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft als Gehölzflächen im Sinne des SächsWaldG zu erhalten.

3.4 PFLANZGEBOT (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

pfg - Einzelbaum
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Pflanzlisten 1-2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

pfg1
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist eine Baumreihe mit Gehölzen der Pflanzlisten 1-2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

pfg2
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist eine Hecke mit Gehölzen der Pflanzlisten 3-5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind Sträucher mit einer Pflanzqualität min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden auf den Flächen ist unzulässig.

pfg3
An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist eine Baumhecke mit Gehölzen der Pflanzlisten 1-5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung von Bäumen der Pflanzlisten 1-2 sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Für die Anpflanzung von Sträuchern der Pflanzlisten 3 bis 5 ist die Pflanzqualität min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden auf der Fläche ist unzulässig. Innerhalb der Fläche ist die Errichtung einer Aufwallung mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig.

3.5 PFLANZBINDUNG (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

pfb1
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Entnommene Gehölze sind artgleich bzw. durch Anpflanzung von Bäumen bzw. Sträuchern der Pflanzlisten 1-5 zu ersetzen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden auf den Flächen ist unzulässig.

pfb2
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Entnommene Gehölze sind artgleich bzw. durch Anpflanzung von Bäumen der Pflanzlisten 1-2 zu ersetzen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden auf den Flächen ist unzulässig.

3.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M1
Innerhalb der Fläche M1 ist der Feldbachgraben naturnah mit mäandrierendem Verlauf herzustellen. Die Böschungen und angrenzenden Flächen sind in eine extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln. Hierbei ist eine kräuterreiche, standortgerechte Wiesenmischung einzusäen. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Pflanzlisten 1-2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Eine Mahd der Grünflächen ist zukünftig maximal 2 x jährlich zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.7. eines jeden Jahres liegen.

M2[1]
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen/Tötungsdelikten von Reptilien, Vögeln, Säugetieren, Amphibien und Ameisen ist der Vorhabenstandort vor Beginn geplanter Gehölzentfernungen und Baufeldfreimachungen / Geländemodellierungen auf ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen. Insofern ein Vorkommen bestätigt wird, sind erforderliche Maßnahmen zu dessen Schutz (Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren) mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen.

M3[1]
Zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume ist das Abschneiden oder auf Stock setzen von Bäumen, Gebüsche, Hecken oder andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Für notwendige Gehölzfällungen im Verbotszeitraum ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz ein begründeter Antrag auf Befreiung des Verbotes zu stellen. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

M4
Innerhalb der Fläche M4 ist der bestehende Wald in seiner Artenzusammensetzung des Gehölzbestandes in einen ökologisch wertvollen Waldrandbereich zu entwickeln. Zulässig ist die Entnahme von Gehölzen mit einer Wuchshöhe > 10 m. Anschließend sind Ergänzungspflanzungen mit Arten der Pflanzlisten 3 - 5 durchzuführen. Diese sind im Vorfeld mit der Kreisforstbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen.

3.7 MASSNAHMEN ZUM NATURSCHUTZFACHLICHEN AUSGLEICH AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Der naturschutzfachliche Ausgleich des Eingriffs, hier das ermittelte Kompensationsdefizit von 3.287.221 Werteinheiten[2], erfolgt durch Ablösung von 2.940.481 Ökopunkten sowie durch Umsetzung folgender Kompensationsmaßnahmen:

1. Umwandlung von 5.058 m² intensiv genutzter Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland innerhalb des Flurstückes 25/4 der Gemarkung Rietschen Flur 4
   Im Bereich der Fläche ist eine kräuterreiche, standortgerechte Wiesenmischung einzusäen. Eine Mahd der Grünfläche ist zukünftig maximal 2 x jährlich zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.7. eines jeden Jahres liegen.
2. Umwandlung von 3.709 m² intensiv genutzter Ackerfläche in einen strukturreichen Waldrand innerhalb des Flurstückes 25/4 der Gemarkung Rietschen Flur 4
   Im Bereich der Fläche sind Gehölzarten der Pflanzlisten 3-5 mit einer Pflanzqualität vStr. 3 Tr. 100-125 und einem Pflanz- sowie Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegedauer muss mind. 3 Jahre betragen. Verjüngungen im Bestand sind mit dem Kreisforstamt des Landkreises Görlitz abzustimmen. Die Einzäunung der Fläche zum Schutz vor Wildverbiss ist im Rahmen der Bestandsentwicklung zulässig.
3. Umwandlung von 28.243 m² intensiv genutzter Ackerfläche in einen Laub-Nadel-Mischforst innerhalb des Flurstückes 25/4 der Gemarkung Rietschen Flur 4
   Im Bereich der Fläche sind die Hauptbaumarten Stieleiche (Quercus robur) und Kiefer (Pinus sylvestris) mit einer Pflanzqualität 2+0# (2-jähriger Sämling, gestochen, Höhe 15-30 cm) und einem Pflanabstand von 0,5 m sowie einem Reihenabstand von 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegedauer muss mind. 5 Jahre betragen. Verjüngungen im Bestand sind mit dem Kreisforstamt des Landkreises Görlitz abzustimmen. Die Einzäunung der Fläche zum Schutz vor Wildverbiss ist im Rahmen der Bestandsentwicklung zulässig.

3.8 REALISIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN
Die grünordnerischen Maßnahmen pfg - Einzelbaum, pfg1 - pfg3, M4 und 3.7 sind nach Genehmigung des Bebauungsplanes, jedoch spätestens 12 Monate nach Beginn der Bauarbeiten zu realisieren. Für die Anpflanzungen gilt mit Ausnahme der Entwicklung eines Laub-Nadel-Mischforstes die Einhaltung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
Die grünordnerische Maßnahme M1 ist nach Genehmigung des Bebauungsplanes, jedoch mindestens 6 Monate vor Beginn der Bauarbeiten zu realisieren. Für die Anpflanzung gilt die Einhaltung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
Die in Pkt. 3.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Gehölzanpflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück umzusetzen.

[1] ohne zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung
[2] für die Ermittlung des Kompensationsdefizites wurde die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen verwendet

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGISCHE BELANGE UND FUNDE
Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch 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. Vor Baubeginn ist zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Weiterhin ist das Landesamt für Archäologie durch schriftliche Bauanzeige frühzeitig vor Baubeginn zu unterrichten. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter ernennen. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen gemäß § 20 SächsDSchG entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht das zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

4.2 BODENSCHUTZ
Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 derVerordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Baugesetzbuch (BauGB);§ 1 Abs.5 und § 202
- Sächsische Bauordnung (SächsBO); § 62 i.V.m. § 2 Abs.1
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

4.3 ERDAUSHUB / HERSTELLUNG VON BAUGRUBEN
Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

4.4 MELIORATIONEN / DRÄNAGEN
Sollten während der Baumaßnahme durch den Vorhabenträger Dränagen angeschnitten werden, so ist die Funktionsfähigkeit und Wasserableitung dieser Dränagen durch bauliche Maßnahmen weiterhin zu gewährleisten.

4.5 ALTLASTEN / ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN
Werden bei Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt, ist dies entsprechend dem SächsKrWBodSchG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz anzuzeigen.

4.6 BOHRANZEIGE- UND BOHRERGEBNISMITTEILUNGSPFLICHT
Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt, sind die dafür abzuteufenden Baugrundbohrungen vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende an das LfULG zu übergeben.

4.7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes mit einem Löschwasserbedarf von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist zu gewährleisten. Die in der Planzeichnung dargestellten Löschwasserreservoire können aus technischen Gründen von der Lage abweichen.

4.8 REGENWASSERRÜCKHALTUNG
Innerhalb des Baugebietes ist das erforderliche Regenwasserrückhaltevolumen gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung vorzuhalten.

4.9 TWZG RIETSCHEN - SCHUTZZONE III B
In der Schutzzone III B ist das Niederbringen von Bohrungen, insbesondere zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen, nur eingeschränket gestattet bis zum Top des Liegendschluffes des 2. miozänen Flözhorizontes der Brieske-Formation.

4.10 SICKERWASSERBEREICH
Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches auftretenes Sickerwasser ist zu fassen und dem Feldbachgraben zuzuführen.

4.11 IMMISSIONSSCHUTZ
Das schalltechnische Gutachten, welches im Rahmen des Bebauungsplanes erarbeitet wird, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

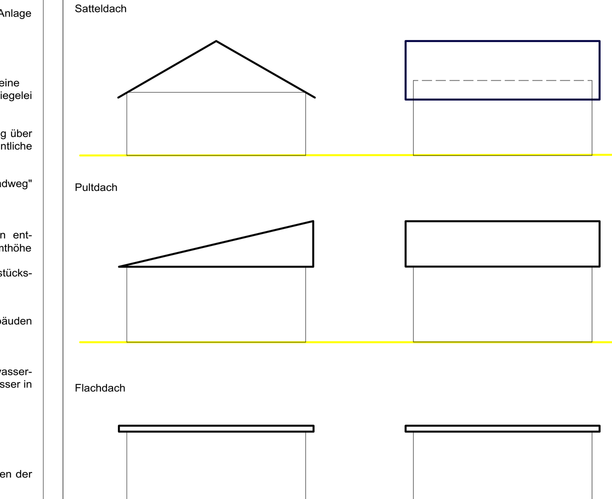
4.12 GRUNDWASSERMESTELLEN
Die in der Planzeichnung dargestellten Messpegel sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

5. DACHFORMEN

Satteldach

Pultdach

Flachdach



*unterer Bezugspunkt für die zulässige Gesamthöhe ist die natürliche Geländeoberfläche

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Bäume: > 25 m Wuchshöhe):

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus exelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus minor	-	Feldulme

Pflanzliste 2 (Bäume: >10 m bis < 25 m Wuchshöhe):

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Pflanzliste 3 (Sträucher: > 5 m bis < 10 m Wuchshöhe):

Corylus avellana	-	Haselnuss
Crateagus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crateagus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhüttchen
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 4 (Sträucher: > 2 m bis < 5 m Wuchshöhe):

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Lonicera periclymenum	-	Geißblatt
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginossa	-	Weinrose
Rosa tomentosa	-	Filzrose

Pflanzliste 5 (Sträucher: < 2 m Wuchshöhe):

Cystisus scoparius	-	Besenginster
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose
Rubus fructicosus	-	Brombeere

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	GH = Gesamthöhe
Grundflächenzahl	
Dachform	Dachneigung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI – Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)
- 0,8 – Grundflächenzahl
- GH in m – maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen (Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes)

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- FD, PD, SD – Flach-, Pult- und Satteldach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Geh- und Radweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Wald- und Landwirtschaftsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, welche sich innerhalb des TWSG Rietschen - Schutzzone III B befinden
- SW – Umgrenzung des Sickerwasserbereiches, welcher zu fassen ist
- Lwt – Löschwasserteich

sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baubeschränkungsbereich
- geplante Lage 20 kV-Leitung
- geplante Lage Gräben
- geplante Lage Gashochdruckleitung (HD 200)
- Waldabstandsgrenze 30 m innerhalb des Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- potentielle Lage Anschlussgleis / innerbetriebliche Gleisanlagen

Nachrichtlich übernommen
- Flurstück/-snummern
- Gemarkungsgrenze
- bestehende 20 kV-Leitung
- bestehende Nieder- und Mittelspannungskabel sowie Fernmeldeleitungen
- bestehende Gashochdruckleitung (HD 200)
- bestehende Trinkwasserleitung
- bestehende Abwasserleitung
- Höhenschichtlinien (Höhenangabe in m NHN)
- Grundwassermessstellen

Gewässer - Bestand
- Teich, temporär wasserführend*
- Graben, temporär wasserführend*
- Graben, verrohrt*

*nachrichtlich übernommen vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - die Lage weicht gegenüber dem tatsächlichen Verlauf vor Ort z.T. ab

Projekt	**BEBAUUNGSPLAN "Industrie- und Gewerbegebiet Teicha"**
Kommune	**Gemeinde Rietschen** Forsthausweg 2, 02956 Rietschen
Bauleitplanung	RICHTER + KAUP – Büro für Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung – Berliner-Straße-21 * 02826 Görlitz * Tel. (03581) 421920* Fax 4219211
Vorhabenträger	**Gemeinde Rietschen** Forsthausweg 2, 02956 Rietschen
Planungsstadium	Vorentwurf
Plan	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) O. Grottke
Maßstab	M 1 : 2.000 (im Original) – 0m 20m 40m 60m 80 m
Format	145 cm x 91,4 cm
Datum	Görlitz, den 27.05.2020