

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 29.06.2021

Seite 1 von 7

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind der Beschlussvorlage zur besseren Lesbarkeit beigefügt. Maßgeblich sind die Textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan.

Textteil zum Bebauungsplan

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB)
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.1 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
 - 1.1.1.1 **Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften**
(§ 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen, deren Geräusche die in Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1 (Teilflächen mit Emissionskontingenten):

Gebiet	Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691	
	L_{EK} Tag [dB]	L_{EK} Nacht [dB]
GE 7	60	45
GE 8	60	45
GE 9	60	45
GE 10	58	43

Hierfür sind die für die Teilgebiete festgesetzten Immissionskontingente L_{IK} einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Immissionsorte und Immissionskontingente sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.1.1.2 Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen (§ 1 Absätze 5 und 9 BauNVO)

Folgende nach § 8 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO).

Im Gewerbegebiet wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der »Bischofswerdaer Liste« ausgeschlossen. Diese Bestimmungen gelten nicht für Kioske und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden, reparierenden oder verarbeitenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten.

Bauliche oder sonstige Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Absatz 5a BImSchG bilden und ganz oder teilweise der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterfallen, sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 29.06.2021

Seite 2 von 7

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, in denen die Ge- und Verbote für die Trinkwasserschutzzonen III bzw. IIIA eingehalten werden.

1.1.1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende nach § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzte zulässige Oberkante baulicher Anlagen darf nach § 16 Absatz 6 BauNVO in den Baugebieten für betriebsbedingte technische Aufbauten ausnahmsweise bis zu 4,0 m auf einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche überschritten werden. Diese Aufbauten müssen von der Attika bzw. Traufkante um mindestens 3,0 m zurückgesetzt sein.

1.2.2 Bestimmung des Höhenbezugspunktes (§ 18 Absatz 1 BauNVO)

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die jeweilige Höhenlage der Straßenachse der fertig ausgebauten anbaufähigen Verkehrsfläche.

1.3 Festsetzungen zur Grünordnung

1.3.1 Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen dienen der Durchgrünung des Plangebietes. Innerhalb der Flächen sind Regenrückhalte- und -versickerungsanlagen zulässig, wenn sie oberflächlich begrünt sind.

1.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.2.1 Grünfläche A2

Die privaten Grünflächen mit der Maßnahmebezeichnung A2 sind als Extensivgrünland mit einer artenreichen, einheimischen und standortgerechten Regiosaatgut- Mischung der Herkunftsregion »Sächsisches Löß- und Hügelland« aus zertifizierter Produktion anzulegen. Die Mahd erfolgt maximal zweimal pro Jahr.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 29.06.2021

Seite 3 von 7

1.3.2.2 Flächenbefestigung

Zur Befestigung von Wegen, PKW- Stellplätzen und Flächen für die Feuerwehr sind, sofern der Untergrund dies zulässt, ausschließlich teildurchlässige und schwach ableitende Flächenbeläge zu verwenden.

1.3.2.3 Artenschutz

Die Beseitigung von Vegetationsbeständen und insbesondere von Gehölzbeständen hat aus Artenschutzgründen in der Zeit von 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Sollte dies aus wichtigen, darzulegenden Gründen nicht möglich sein, so ist vor der Beseitigung eine Kontrolle der Vegetationsbestände auf möglicherweise vorkommende Niststätten durch eine sachkundige Person durchzuführen. Im Falle des Auffindens von Niststätten dürfen diese bis zu einem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Zeitpunkt nicht beseitigt werden.

Im Falle von Abrissmaßnahmen bestehender baulicher Anlagen sind diese unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorkommen von Niststätten und Quartieren gebäudebewohnender, Vogel- und Fledermausarten durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Im Falle des Auffindens von Niststätten bzw. Quartieren Vogel- bzw. Fledermausarten ist der Schutz der Tiere zu gewährleisten und das weitere Vorgehen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

1.3.2.4 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen incl. CEF- Maßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen weiterhin nach den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes i.d.F. der 3. Änderung vom 29.01.2019.

1.3.2.5 Außenbeleuchtung / Werbeanlagen mit Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sowie zur Beleuchtung von Werbeanlagen sind nur insektenfreundliche und fledermausgerechte Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur zulässig. Die Leuchten müssen nach oben abgeschirmt sein, angrenzende Gehölzbestände dürfen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind vollständig gekapselte Gehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden.

Die Verwendung von Schwell- und / oder Wechsellicht ist nicht zulässig. Mit der Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe ist zu gewährleisten, dass keine Fernwirkung der Gebäude und Anlagen entsteht.

Die Außenbeleuchtung ist nur in Verbindung mit Betriebszeiten zulässig und soll außerhalb dieser Zeiten unterbleiben bzw. von Bewegungssensoren gesteuert werden.

1.3.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

In den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete ist je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein (1) Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 29.06.2021

Seite 4 von 7

Kraftfahrzeug- Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu begrünen und zu beschatten. Dazu ist mindestens für 4 Stellplätze ein (1) Baum der Artenliste 1 (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind in ein unversiegeltes Pflanzbeet mit mindestens 4 m² Fläche zu pflanzen sowie gegen das Anfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Baumscheiben sind vor Verdichtung durch Überfahren zu schützen und mit Stauden / Bodendeckern zu bepflanzen.

Entlang der Erschließungsstraße sind an den in der Planzeichnung festsetzten Standorten Bäume der Pflanzliste 1 (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind in ein unversiegeltes Pflanzbeet mit mindestens 4 m² Fläche zu pflanzen sowie gegen das Anfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Baumscheiben sind vor Verdichtung durch Überfahren zu schützen und mit Stauden / Bodendeckern zu bepflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen, wenn Zufahrten oder Leitungsführungen dies erfordern, maximal um 3 m parallel der Straßenbegrenzungslinie verschoben werden

1.3.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, welche von Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sind dauerhaft zu erhalten.

Es gilt die »Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Stadt Bischofswerda als geschützte Landschaftsbestandteile« (Gehölzschutzsatzung).

1.3.5 Artenlisten

Artenliste 1: Standortgerechte Bäume

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter- Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommer- Linde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	- Feld- Ulme
<i>Ulmus glabra</i>	- Berg- Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	- Flatter- Ulme

Die Artenliste kann durch weitere einheimische und standortgerechte Laubbaumarten ergänzt werden; Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Artenliste 2: Standortgerechte Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	- Gewöhnliche Spindelstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	- Vogel- Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarze Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

Die Artenliste kann durch weitere einheimische und standortgerechte Sträucher ergänzt werden.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 29.06.2021

Seite 5 von 7

Artenliste 3: Kletterpflanzen

selbstklimmende Kletterpflanzen:

- Hedera helix* - Efeu
- Parthenocissus quinquefolia* - Wilder Wein

Kletterpflanzen, die Rankhilfen benötigen:

- Clematis spec.* - Waldrebe (in Sorten)
- Lonicera caprifolium* - Gartengeißblatt
- Lonicera periclymenum* - Waldgeißblatt
- Polygonum aubertii* - Kletterknöterich
- Rosa spec.* - Kletterrosen (in Sorten)
- Vitis vinifera* - Weinreben (in Sorten)

Die Artenliste kann durch weitere einheimische und standortgerechte Kletterpflanzen ergänzt werden.

1.4 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen.

Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau.

Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 Absatz 2 SächsBO)

2.1 Örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern

2.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die farbliche Gestaltung der Gebäudefassaden sind reflektierende bzw. spiegelnde und glänzende Fassadenoberflächen sowie die Verwendung von Reinweiß nicht zulässig. Gebäudefassaden mit Längen über 25 m, die keine Öffnungen (Fenster, Tore, Türen) aufweisen, sind durch Farbgebung, bauliche Gliederung, Fassadenbegrünung, Materialwechsel o. ä. zu gliedern.

Zur Fassadenbegrünung sind Klettergehölze der Artenliste 3 zu verwenden (Qualität: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm). Je Klettergehölz ist ein Pflanzbeet von mindestens 1 m² vorzusehen. Die Pflanzabstände betragen je nach Art 1,5 bis 3,0 m. Für Rankpflanzen ist eine angemessene Kletterhilfe an der Fassade anzubringen.

2.1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen dürfen die Firstkante der jeweiligen baulichen Anlage nicht überschreiten. Es ist zu gewährleisten, dass von den Werbeanlagen keine das Stadtbild beeinträchtigende Fernwirkung ausgeht.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 29.06.2021

Seite 6 von 7

2.2 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben.

2.3 Örtliche Bauvorschrift über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

3. Hinweise

3.1 Archäologie

Bei der Durchführung von Bauarbeiten entdeckte archäologische Bodenfunde (z. B. Bodenverfärbungen, Mauern, Steinsetzungen, Scherben, Münzen, Knochen, Geräte) sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie in Dresden zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Werden archäologische Funde gemacht, kann es durch Sicherungsmaßnahmen und Bergung zu Verzögerungen bei der Baudurchführung kommen.

3.2 Tiefbauarbeiten

Die Durchführung einer Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 im Rahmen der Objektplanung wird dringend empfohlen.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, sind deren Ergebnisse dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Verfügung zu stellen (Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Geologiedatengesetz [GeolDG]).

Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, ist nach § 13 Absatz 3 SächsKrWBodSchG sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO in Verbindung mit § 16 SächsKrWBodSchG).

Bei Aushubarbeiten und bei der Entfernung von Ablagerungen, Auffüllungen und Abbruchmaterial ist eine geordnete Entsorgung kontaminierter Materialien durch eine baubegleitende Kontrolle zu sichern sowie die geordnete Entsorgung der kontaminierten Materialien für eine behördliche Prüfung zu dokumentieren.

Der im Rahmen von Tiefbauarbeiten anfallende Boden ist im Falle natürlicher Lagerungsverhältnisse getrennt in Ober- und Unterboden zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wiederverwenden, sofern eine Kontamination des Bodens eine Wiederverwendung nicht ausschließt. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Planungsgebietes wiederverwendet werden kann, ist einer höherwertigen Verwendung als Baurohstoff zuzuführen. Bei Abbrucharbeiten anfallender Bauschutt und Straßenaufbruch ist einer Recyclinganlage eines Entsorgungsunternehmens zur Verwertung zuzuführen. Baubedingte Bodenbelastungen sind zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Für den Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial gilt außerdem der Erlass »Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial im Freistaat Sachsen« vom 09.01.2020.

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Ver- und Entsorgungsunternehmen zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten. Eine Gefährdung von Medientrassen durch Bepflanzung sowie durch Gründung von Bauwerken ist auszuschließen.

3.3 Natürliche Radioaktivität - Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung wird empfohlen, die standortkonkrete Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter (z.B. Bodengutachter) ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen kontaktiert werden: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft / Radonberatungsstelle, Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz.

3.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Bei der Begrünung der Flächen soll Blühwiesen Vorrang vor Rasen gegeben werden.