



**Zeichenerklärung**

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

**GE** **Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)**  
 zulässig sind:  
 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
 ausnahmsweise zulässig sind:  
 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind  
 unzulässig sind:  
 alle anderen hier nicht aufgeführten Nutzungen gemäß § 8 BauNVO

**GRZ 0,8** **Grundflächenzahl**

**III** **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

**GH** **maximale Gebäudehöhe**  
 bezogen auf das Höhen Bezugssystem DHHN2016  
 Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche Bauteile zugelassen werden.

**Baugrenze**

**Flächen für Ver- und Entsorgung**

**RRB** Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)

**FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

private Grünfläche  
 Die private Grünfläche im Südosten des B-Plangebietes ist als Gehölzfläche zu erhalten. Der nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SachsNatSchG geschützte naturnahe sommerwarme Bach ist ebenfalls zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.

**Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Versiegelung von Flächen**  
 Für die Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Feuerwehruzufahrten sind wasserdurchlässige und begrünte Beläge (z. B. Rasensteine, Schotterterrassen) zu verwenden.

**Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbauten Flächen ist je angefangene 1.000 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Qualität und Größenbindung: Baum - Hochstamm, STU 18 - 20 cm

**Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes**

Flächen zum Ausgleich im Sinne § 1a BauGB

**E 1 - Anlage einer Streuobstwiese**  
 Innerhalb der Kompensationsmaßnahme E 1 ist auf dem Flurstück Nr. 184/3 der Gemarkung Wurgwitz auf 9.788 m² eine Streuobstwiese durch eine Pflanzung von standortgerechten, hochstämmigen und fruchttragenden Obstbäumen anzulegen. Es sollen dazu robuste, regionaltypische alte Obstsorten verwendet werden. Die Grundfläche ist durch eine Mahd, die 2 x jährlich erfolgt, zu pflegen und als Extensivgrünland zu entwickeln. Die hochstämmigen Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang wieder durch hochstämmige Obstgehölze zu ersetzen. Es sind Obstbäume gemäß der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Es ist gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG ausschließlich gebietseigenes Saatgut- und Pflanzmaterial zu verwenden.

Qualität und Größenbindung: Baum - Hochstamm, STU von 8 - 10 cm bzw. 10 - 12 cm

**Sonstige Festsetzungen**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Firma Faber

**Nachrichtliche Übernahme**

Fäche, die gemäß Bescheid [Sächsisches Oberbergamt Freiberg vom 07.09.2020] unter Bergrecht verbleibt

**BESTANDSANGABEN/HINWEISE**

bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches  
 vorhandene Flurstücksgrenzen  
 Flurstücksnummer

**Pflanzenlisten**

**Pflanzenliste 1**

**Bäume:**  
 Acer campestre  
 Acer pseudoplatanus  
 Carpinus betulus  
 Fagus sylvatica  
 Quercus robur  
 Tilia cordata  
 Feld-Ahorn  
 Berg-Ahorn  
 Hainbuche  
 Rot-Buche  
 Stiel-Eiche  
 Winter-Linde

**Sträucher:**

Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Euonymus europaeus L.  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Sambucus nigra  
 Hartriegel  
 Haselnuß  
 Pfaffenhütchen  
 Heckenkirsche  
 Schlehe  
 Gemeine Heckenrose  
 Schwarzer Holunder

**Pflanzenliste 2**

**Obstbäume:**  
 Malus domestica  
 Prunus avium  
 Pyrus communis  
 Prunus domestica  
 Kulturapfel in Sorten  
 Kultur-Süßkirsche in Sorten  
 Kulturbirne in Sorten  
 Kultur-Pflaume

**Nutzungsschablone**

Nutzungsart	maximale Grundflächenzahl
maximale Geschossigkeit	maximale Gebäudehöhe

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

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Freital, dem Freitaler Anzeiger Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Freital, Rumberg Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

0.	Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 10.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2022 im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
1.	Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom und der Planfassung durchgeführt Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am im Ortschaftsrat Wurgwitz statt. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
2.	Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am beschlossen. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
3.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht worden. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
4.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
5.	Der Stadtrat der Stadt Freital hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
6.	Der Stadtrat der Stadt Freital hat am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
7.	Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgefertigt. Freital, Rumberg Oberbürgermeister

**Große Kreisstadt Freital**

**Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz"**

Planzeichnung und textliche Festsetzungen  
 Maßstab 1 : 1000 Planungsstand: Juni 2022

Große Kreisstadt Freital, Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt