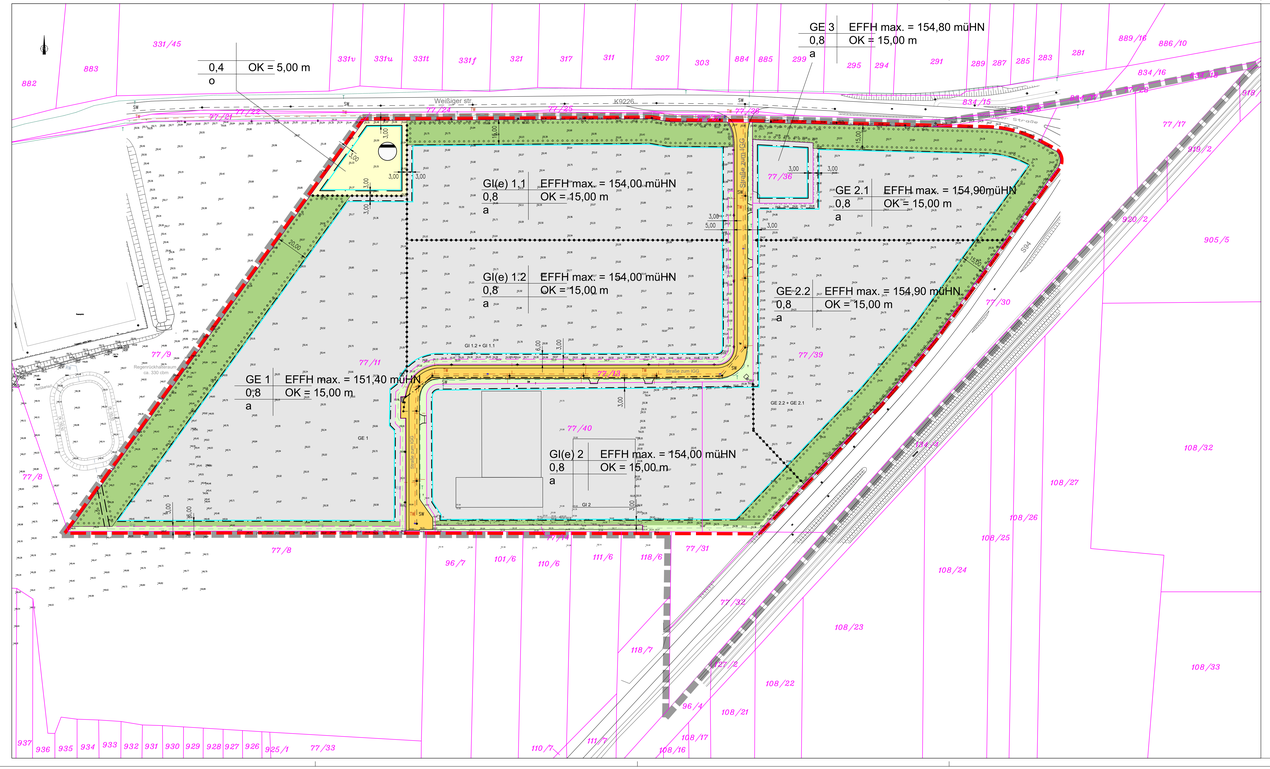


Zeichenerklärung:

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

GE 1, GE 2.1, GE 2.2 u. GE 3	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI(e) 1.1, GI(e) 1.2 und GI(e) 2	eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ : 0,8, bzw. 0,4 Grundflächenzahl
OK = 15,00 m, bzw. 5,00 m maximale zulässige Gebäudeoberkante
(Bezugspunkt Oberkante Erdgeschossfußboden)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Strassenverkehrsfläche
	Strassenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Hinweisrecht entgegenwirken

	Fläche für Abwasserbeseitigung
	Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Entwässerungsgraben / Regenwasserkanal
	vorh. Trinkwasserleitung
	vorh. Schmutzwasserkanal
	vorh. Telekommlinie

Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90

	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des Änderungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
EFFH =	Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe in müHN

III. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
1.0 - 3.00	Bemaßung
77/39	Flurstücksgrenze
77/39	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze, geplant
	vorh. Gebäude
	vorh. Böschung
+ 150.30	vorh. Geländehöhe, gemessen

Textliche Festsetzungen

I. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Gemäß Planeintrag werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 sowie GE 3 als Gebiete für Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nach § 8 BauNVO. Unzulässig sind folgende, ansonsten in Gewerbegebieten allgemein zulässigen, Nutzungen: Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO).
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 (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO).

Gemäß Planeintrag werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im GI(e) 1.1, GI(e) 1.2 und GI(e) 2 nach der Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als eingeschränktes Industriegebiet nach § 9 BauNVO.
Die Einschränkung ist wie folgt zu verstehen:
Die in Industriegebieten allgemein zulässigen Nutzungen hat so zu erfolgen, dass deren nach DIN ISO 9613-2 und DIN 45691 berechneten Emissionskontingente tags und nachts an keinem Ort höher sind, als das festgesetzte Emissionskontingent.
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 (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (GE 1, GE 2.1 und GE 2.2) und im Industriegebiet (GI 1.1, GI 1.2 und GI 2) wird gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzt durch die Grundflächenzahl, und die Höhe der baulichen Anlagen. In der Fläche für die Abwasserbeseitigung wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen. Die Angaben zur Grundflächenzahl und zur Höhe der baulichen Anlagen gelten als Höchstmaß.

3. Bauweise, die Überbauboren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

Gemäß Planeintrag ist die Bauweise im Gewerbegebiet (GE 1, GE 2.1 und GE 2.2) und im Industriegebiet (GI 1.1, GI 1.2 und GI 2) als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:
Es sind Gebäudelängen von über 50,00 m zugelassen.
In der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist eine offene Bauweise festgesetzt

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Stellflächen für den ruhenden Verkehr, Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
Gemäß § 24 Sächsischen Straßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Staatsstraßen oder Kreisstraßen, hochbauliche jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, baulichen Anlagen, die über Zufahrten an Staatsstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Das gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

Die Oberkante (höchster Punkt) der baulichen Anlagen dort die Festsetzungen II. Planeintrag nicht überstehen. Betriebsbedingte Schornsteine dürfen das Ausnahmemaß die festgesetzten Höhenlagen überstegen.

5. Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB

Zur geschlechten Erschließung des Plangebietes wird im zeichnerischen Teil öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6. Führung von Versorgungsleitungen und –Anlagen, § 9 (1) 13 BauGB

Die Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. –Anlagen sind in öffentlichen Flächen zu errichten. Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern. Sollte aufgrund der Baugrundverhältnisse eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich sein, ist das Niederschlagswasser aufzufangen, zu speichern und über einen gedrosselten Abfluss dem Entwässerungsgraben / Regenwasserkanal zuzuführen. Der maximale Drosselabfluss darf 30 l/s * ha bezogen auf die Grundstücksfläche nen t ha nicht überschreiten.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, § 9 (1) 14 BauGB

Gemäß Planeintrag wird an der Weißiger Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigung nach von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) festgesetzt.

8. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

Im zeichnerischen Teil sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.
Die als private Grünfläche festgesetzten Flächen verbleiben grünland Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und als Einleitstreifen unter Verwendung von autochthonem Saatgut bepflanzen.
Sie sind durch ein– bis zweischürige Mähd zu pflegen.
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind mit einer 2,00 m breiten Hecke aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Grundstückszufahrten innerhalb der Pflanzfläche sind zulässig, jedoch unter Wahrung der Gesamtfunktion.
Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bereich des Entwässerungsgrabens / Regenwasserkanals sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Pflanzliste Sträucher:

Baumhasel (Hydrangea paniculata)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Buche (Buxus sempervirens)
gefüllter Schneeball (Viburnum opulus)
Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselnuß (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Saalweide (Salix caprea)
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarze Holunder (Sambucus nigra)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

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

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Saumzonen zur Gebietseingrünung sind mit standortgerechten Gehölzen auszubilden. Es sind mittelkronige Bäume zu pflanzen, geeignete Pflanzsorten (Qualität: 3 Pflanzungen 4 Sträucher, Abstand zwischen den Pflanzgruppen 5,00 m, zwischen den Bäumen maximal 15,00 m)
Die Pflanzgruppen dienen auch als Unterpflanzung der Baumpflanzung.
Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
Die vorstehende und nachfolgende Pflanzliste ist bindend:

Pflanzliste Bäume:

Apfelbaum (Malus – Sorten)
Birnbaum (Pyrus – Sorten)
Birke (Betula pendula)
Birnbaum (Pyrus – Sorten)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Kirschbaum (Prunus – Sorten)
Linde (Tilia cordata)
Pflaume (Prunus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

10. Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 (1) 24 BauGB

Zur schalltechnischen Verträglichkeit der baulichen Nutzung des Plangebietes mit den angrenzenden Wohnnutzungen wird gem. § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt, dass die Betriebe und Anlagen in den Gebieten GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 sowie GI(e) 1.1, GI(e) 1.2 und GI(e) 2 nach der Art ihrer Betriebsabläufe und Anlagen, die Immissionskontingente tags / nachts und emissionsgeschützte Verkehrswege, zB. bei Überschreitung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Emissionskontingente tags / nachts und emissionsgeschützte Verkehrswege, zB. die Verwendung schalldämpfender Baustoffe, Filteranlagen, Einhausung von Luftein, Lärmschutzwände oder eine geeignete Grundrissgestaltung zu treffen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Berücksichtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtberücksichtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Bebauungsplan	Teilfläche	Fläche (m²)	L_{EK} tags (dB/m2)	L_{EK} nachts (dB/m2)
Industrie-/Gewerbegebiet Straßgräbchen/Fläche F2	GE 1 (F 2.1)	26.733	58	45
Industrie-/Gewerbegebiet Straßgräbchen/Fläche F2	GE 2.1 (F 2.2)	10.469	63	48
Industrie-/Gewerbegebiet Straßgräbchen/Fläche F2	GE 2.2 (F 2.4)	13.826	65	49
Industrie-/Gewerbegebiet Straßgräbchen/Fläche F2	GE 3 (F 2.3)	1.389	63	46
Industrie-/Gewerbegebiet Straßgräbchen/Fläche F2	GI(e) 1.1 (F 2.7)	14.554	58	45
Industrie-/Gewerbegebiet Straßgräbchen/Fläche F2	GI(e) 1.2 (F 2.2)	15.239	65	47
Industrie-/Gewerbegebiet Straßgräbchen/Fläche F2	GI(e) 2 (F 2.4)	18.856	65	49

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 3

II. Hinweise

1. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz BImSchG)

Erster Abschnitt
Durchführung allgemeine Anlagen
§ 4 Genehmigung

(1) Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu belästigen oder erheblich zu belästigen, sowie von sriftetten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen bedürfen einer Genehmigung.

2. Archäologische Funde

Archäologische Funde (das sind zufällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein, Knochen, Horn oder Metall, Münzen, Schmuck, Siedlungsspuren aller Art, u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 892032, zu melden.
Fundstellen sind miteinander vor weiterer Zerstörung zu sichern.
Diese Bestimmung ist schriftlich im Wortlaut der Bauherrenerklärung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.
Die Bauarbeiten können nach Freigabe durch den LfA im von Bauzüglichgt betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Authentische Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Der Vorhabenträger möchte bitte frühzeitig vor Beginn mit dem Landesamt für Archäologie Verbindung aufnehmen, damit es zu keinen Bauverzögerungen kommt.

3. Schonung des Landschaftshaushaltes

Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen sind umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Verwendung von Baustoffen und Farben. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

4. Grundwasser

Die Festlegungen im WHG § 31 (5, 6, 8 § 22 (1, 2 und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, das Lagern und Ablagern von Stoffen, das Errichten von Anlagen und Bauwerken sowie die Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen.
Sollte unvorhergesehen Grundwasser angeschnitten werden, so sind gem. § 45 Abs. 4 SächsWG die Arbeiten sofort einzustellen und die unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen zu informieren. Die Verwendung von Grundwasser für Bauzwecken ist unzulässig.

5. Altlastverdacht/Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz), so ist durch den Verpflichteten gemäß § 13 Abs. 2 SächsKRWBodSchG (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) das Landratsamt Bautzen, Sachgebiet Altlastech/Bodenschutz, als zuständige Behörde umgehend zu informieren.

Zum Erhalt des Bodens (§ 5, § 202 BauGB i. V. m. § 1 BbodSchG) gelten aus fachlicher Sicht für den Umgang mit Bodenaushub folgende Hinweise:
– Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebenerrichtungen und Anlagenumgebungen zu sichern.
– Ein Überschütten von Mutterboden mit Aushub– oder Baumaterial ist nicht zulässig.
– Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
– Mutterboden ist in Form von lockgeschütteten Mieten bis maximal 1,0 m Höhe zu lagern und zu sichern.
– Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe um max. 2 m zu anzulegen, diese Verdichtungen, Verdösungen und Erosion vermieden werden.
– Die Bodenverwertung sollte durch eine wiederaufnimmtelige Bauweise im Bereich der Zufahrten und Stellplätze begrenzt werden.

6. Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs– und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz– und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollen durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

7. Grenz– und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung, sind jedoch durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

8. Belange der angrenzenden Staatsstraße

a) Bei der Zulassung von Bebauen ist die Richtlinie 2012/18/EU "Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen" zu beachten. Es ist zu prüfen, ob Unfälle auf der S 94 oder innerhalb des Gewerbebetriebes zu Folgeschäden bei den jeweils anderen Kriterien (Risikoabstandsring nach Richtlinie).

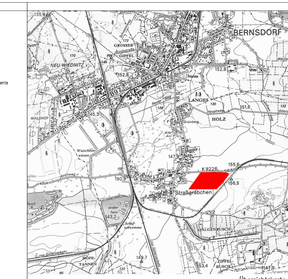
b) Die gem Straßenbauverwaltun "§ 24 (1) Straßgräbchen" zugehörigen LBP– Maßnahmen "108–Gehölzanpflanzungen" und "406– Straßenverkehrsfläche/Grünung" auf den Flurstücken Nr. 178/8 und Nr. 77/30 in der Gemarkung Straßgräbchen dürfen durch die bedeutsöligen Änderungen des B–Planes in Ihrer Vitalität nicht beeinträchtigt werden.

c) Die Errichtung des B–Plangebietes in der der § 94 derzeitige Straßenverkehrsanpflanzungen ist nicht gestattet.

d) Bezüglichs der Anlage von Außerwerbsanlagen ist § 24 Abs. 7 SächsStrG einschlägig zu beachten.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich den genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Anordnungen der Genehmigungsbehörden widersetzt.
Es wird auf § 213 BauGB und § 81 SächsBauO hingewiesen.



Übersichtskarte M 1:25000

Stadt Bernsdorf
Landkreis Bautzen

1. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie– und Gewerbegebiet Straßgräbchen / Fläche F2" gemäß § 13 BauGB

betroffene Flurstücke Gemarkung Straßgräbchen:
77/11, 77/13, 77/14, 77/36, 77/39, 77/40

Rechtsplan

12.04.2022
M 1 : 1000

Stadt Bernsdorf
Rathausplatz 2
02994 Bernsdorf

COMMUNALCONCEPT
–Ingenieurbüro Peter Linke–
Dorotheen-Erweiterungsbau 1A
01129 Dresden
Tel.: 0351 8454750
Fax.: 0351 84709995
peterlinke@mail.com